



2.3.90

2. ^{III 13}

I.

3

90

2.3.45

SAGGIO

DI UN

TRATTATO TEORICO-PRATICO

SUL SISTEMA LIVELLARE

SECONDO

LA LEGISLAZIONE E GIURISPRUDENZA

TOSCANA

DELL' AVVOCATO

Girolamo Poggi.

Tomo III.

FIRENZE

NELLA TIPOGRAFIA BONDUCCIANA

1832.



SAGGIO

DI UN

TRATTATO TEORICO-PRATICO

SUL SISTEMA LIVELLARE.

Con Rescritto del dì 11. Dicembre 1829. S. A. I. e R. si è benignamente degnata di concedere all' Autore il privilegio per anni dieci della stampa, e vendita dell' opera presente, e di vietare ancora l' introduzione e vendita nel Granducato di ogni estera ristampa, e contraffazione della medesima.



LIBRO III.

Della Successibilità nel Gius enfiteutico.

373. Noi dobbiamo esaminare in questo terzo Libro la *successibilità* nei beni enfiteutici astrazione fatta da una qualunque disposizione antecedente del possessore dei medesimi. La mancanza assoluta di questa disposizione generale o speciale per atto fra i vivi o d' ultima volontà forma anzi la posizione logica di *fatto* e di *ragione* in cui procederemo sempre nella trattativa che intraprendiamo, ed alla quale, per evitare ogni dubbio ed equivoco, preghiamo i nostri lettori una volta per sempre di subordinare perpetuamente l' intelligenza di tutto ciò che in questo proposito saremo per dire nel corso di questo Libro.

374. Nella prima parte di questo Trattato noi abbiamo notato l' origine ed i progressi di due elementi storici rispetto alla *successibilità* ne' beni enfiteutici, cioè

1.º L' esistenza d' una norma *speciale* di succedere distinta e differente il più delle volte dalla norma *generale* e *comune* di successione.

2.º La *prelazione* che in questa norma speciale si soleva accordare ad un sesso in esclusione dell'

*Della norma regolatrice l'ordine delle successioni
nel gius enfiteutico.*

S O M M A R I O.

Qual sio e dove si debba cercare questa norma - *Patti relativi alla successione ne' beni enfiteutici* - *Editto generale successorio* §. 375.

Divisione forense dell' Enfiteusi in ereditario, pizonato e mista §. 376.

CAP. I. *Dell' importanza noturola e giuridica della distinzione dell' Enfiteusi in ereditaria, pizonoto e misto, e come si possa distinguere uno specie dall' altra.*

Indole e natura giuridica dell' Enfiteusi ereditaria §. 377. - *pizonata* §. 378. - *mista* §. 379. - *Quali persone in ciascuna di esse succedano.*

Requisiti giuridici per essere ammessi alla successione enfiteutica secondo le diverse specie d' Enfiteusi §. 380.

Qual prossimità si deve attendere nella successione dell' Enfiteusi ereditaria e pazonata - *Misura di questa prossimità* §. 381.

Se sia necessaria la qualità ereditoria nelle diverse specie d' Enfiteusi - *Eseredazione, repudia, astensione dall' eredità* §. 382.

Criterio pratico per distinguere una specie d' Enfiteusi dall' altra - *esome e interpretazione delle clausule che accompagnano l'atto costitutivo dell' Enfiteusi* §. 383.

Enfiteusi concessa e stipulata

1.º *Pro se et successoribus vel haeredibus* §. 384.

2.º *Pro se et haeredibus suis et legitimis* §. 385.

3.º *Pro se et suis* §. 386.

4.º *Pro filiis, liberis et haeredibus* §. 387.

5.º *Vocazione e menzione della linea, generazione e discendenza* §. 388.

6.º *Menzione della linea d' un estraneo come misura della durata della concessione* §. 389.

7.º *Clausule quibus dederit, e ad habendum* §. 390.

In *dubbio* per quale specie d' Enfiteusi si deve rispondere - quanto sia vera la massima forense che l' Enfiteusi *ecclesiastica* si presume *pazionata* §. 391.

Azione dell' *immissione* nei beni enfiteutici *pazionati* §. 392.

Estremi di quest' azione - prova della comprensione, o *identità* di famiglia e di beni §. 393.

CAP. II. *Delle conseguenze giuridiche della distinzione dell' Enfiteusi in ereditario, pazionata e mista.*

Trattazione di alcune specialità proprie della successione ne' beni enfiteutici §. 394.

I.^o *Accettazione e repudia della successione enfiteutica* secondo le diverse specie d' Enfiteusi §. 395.

Stipulazione *pura e condizionale* che si contiene nell' Enfiteusi *pazionata* - Se sia lecita la *repudia* della medesima - *Ratifica* - *promessa de rato* §. 396.

Validità della *repudia* esaminata rispetto al padrone diretto e ai successivi chiamati non ancora esistenti §. 397.

II.^o *Modo e ordine di succedere nel gius enfiteutico* §. 398.

1.^o *Gius di rappresentazione* - Se abbia luogo in tutte le specie d' Enfiteusi - Successione in *stirpes* e in *capite* - Divisione dei beni enfiteutici §. 399.

2.^o *Gius accrescendi* - In che consista e quando abbia luogo - concessione *collettiva* a più persone e a un solo individuo §. 400. concessione *solidale e distributiva* §. 401.

Clausole che rendono distributiva o solidale la concessione §. 402. e 403. - presunzione nel dubbio §. 403.

L' *assenza* d' una persona induce la vocazione solidale nel *presente*? §. 404. - *Accettazione e ratifica* §. 405.

III.^o *Obbligazioni conseguenti alla successione nel gius enfiteutico* §. 406.

1.^o *Pagamento dei debiti* - il successore nell' enfiteusi è obbligato a pagar quelli del suo antecessore? §. 407.

Diritti dei *creditori* sull' Enfiteusi *pazionata* - cessione di tutti i beni - diritto agli *alimenti* §. 408.

2.^o *Legittima* se si detragga dai beni enfiteutici §. 409.

3.^o *Miglioramenti* - come si regola la successione ne' *industriali* - a chi appartengono, all' *erede* o al *creditore* del migliorante, o al *successivo chiamato* §. 410.

Miglioramenti *volontari* §. 411. - *coatti o necessari* §. 402. - *liquidazione e calcolo* dei medesimi - detrazione per il pericolo della *devoluzione* §. 413.

375. La prima questione che si presenta rispetto alla *successibilità* del Gius enfiteutico è quella, che ha per oggetto il determinare dove si possa trovare la norma alla quale bisogna ricorrere per definire *a chi* spetta e con qual' *ordine* la successione sopra questa specie di proprietà *meno piena*. Per risolvere una tal questione basterà rammentare che l'indole di questo contratto è tale che riceve ed ammette ogni maniera di patto e di convenzione, che non sia però contraria alla di lui essenza e sostanza; che questi patti debbono anzi da ambedue i contraenti essere religiosamente osservati come altrettante *leggi private speciali* alle quali si sono volontariamente sottoposti e che prevalgono perfino al disposto delle leggi comuni e generali regolatrici di questo contratto. Per trovare adunque e determinare la norma attendibile rispetto alla successione nel gius enfiteutico converrà prima di tutto considerare ed esaminare se esista o nò una disposizione speciale correlativa delle parti contraenti scritta nel contratto o nell'atto costitutivo dell'Enfiteusi. Se questa disposizione esiste dobbiamo seguirla scrupolosamente come qualunque altro patto adietto a questo contratto; se poi manca affatto, allora si deve ricorrere alla disposizione generale e comune scritta negli statuti o leggi generali locali vigenti in materia di successione al momento della morte del possessore. Succederanno quindi nel gius enfiteutico quelle persone che sono chiamate nell'atto di costituzione dell'Enfiteusi e nell'ordine progressivo nel quale sono state invitate. Se poi nell'atto di costituzione non si trova fatta menzione delle persone alle quali dopo la morte del pri-

mo o dei primi acquirenti si deve trasmettere il gius enfiteutico, succedono gli eredi *intestati* o *testamentarij* nell'ordine e nei gradi nei quali vengono invitati dal comune editto successorio o dal testamento senza distinzione alcuna se l'Enfiteusi sia laicale od ecclesiastica.

376. Queste diverse norme che regolano la successione nei beui enfiteutici desuete, sia dal *patto*, sia in difetto di esso dall' *editto generale* successorio che serve a trasmettere ab intestato l'*eredità* d'ogni cittadino serve di fondamento alla divisione foreuse dell'Enfiteusi in *pazionata*, *ereditaria* e *mista*. Qual sia l'importanza naturale e legale di questa divisione, quali siano i canoni d'interpretazione per distinguere fra loro queste tre diverse specie d'Enfiteusi; finalmente quali ne siano le conseguenze giuridiche principali e più interessanti sarà una triplice ispezione di cui ci occuperemo nella presente Sezione.

C A P I T O L O I.

Dell'importanza naturale e giuridica della distinzione dell'Enfiteusi in ereditaria, pazionata e mista, e come si possa distinguere una specie dall'altra.

377. L'Enfiteusi *ereditaria* è quella che è stata concessa a tutti gli eredi anche estranei del primo acquirente senza restrizione ai *discendenti* che dai Giuristi si chiamano *eredi del sangue*. In essa adunque si attende l'ordine di succedere stabilito dal gius comune o dagli statuti locali vigenti al mo-

- mento della morte del possessore, giacchè i contraenti avendo conservato un' assoluto silenzio rispetto alle persone che dovevano essere invitate alla successione, si deve presumere ragionevolmente che
- in difetto di precedente disposizione, sia fra i vivi,
 - sia testamentaria, abbiano voluto uniformarsi all' editto generale e comune di successione (1) di qualunque specie o natura siano i beni laicali o ecclesiastici (2).

378. Si chiama *Enfiteusi pazonata*, ossia di *patto e provvidenza* quella che l' acquirente ha stipulato per se e suoi figli o discendenti non fatta alcuna menzione degli eredi. (3) Questa passa ai figli o discendenti ancorchè non siano eredi senza far distinzione alcuna fra l'Enfiteusi ecclesiastica o privata. Rimettendo a trattare la questione della legalità e legittimità delle pazioni considerate come vincolo alla disponibilità nel libro seguente in cui parleremo dell' alienabilità de' beni enfiteutici, ci contenteremo per ora di osservare, che qualunque sia l' ordine speciale di successione nei beni livellari stabilito dalle private pazioni contrattuali, de-

(1) *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de success. qu. 1. n. 1. e 3.*
Mantelatici Element. Jurisprud. Civ. de ordine succed. in emphyt.

De Luca Dottor Valg. dell' enfiteut. cap. 2. n. 3.

Pisana seu Clannen. Bonarum del 23. Settembre 1794. av. Uli-
velli Rel. §. 105.

Pistorien. Locatianis Perpetuae del 30. Settembre 1750. av.
Bizzarrini §. 59.

(2) *Voet. in Pandectas tit. si ager vectigal. n. 9.*

Petrasancten. Emphyt. del 27. Aprile 1772. av. Brogiani, e
Buratti pag. 5.

(3) *Fulgin. de Contractib. Emphyt. 1. n. 16.*

ve essere questo presso di noi religiosamente osservato, ancorchè si trovi affatto opposto all' Editto successorio generale comune promulgato dal sommo Imperante per tutti gli altri beni. Il Toscano Legislatore infatti tanto volle rispettare queste private pazioni, e conservare la distinzione introdotta dai Dottori e dai Forensi fra i Beni *differenti* e *indifferenti* che nel pubblicare il generale Editto successorio de' 18. Agosto 1814. attualmente vigente fu sollecito dichiarare al §. 4. » ivi » Che nell' eredità (*intestata*) » si comprendono tutti i beni » che nel momento della pubblicazione della presente legge costituiscono il patrimonio *libero* dei » possessori in Toscana » lo che fa necessariamente presupporre l' esistenza d' un patrimonio *non libero* esente dall' influenza dell' editto successorio comune e sottoposto ad un certo determinato ordine di successione particolare, quali erano appunto i beni enfiteutici pazionati.

379. Oltre l' Enfiteusi ereditaria e pazionata ne esiste anche una terza specie detta dai pratici *mista* perchè partecipe della natura di ambedue. Tale sarebbe quella che il primo acquirente avesse stipulato per i figli e gli eredi, poichè in essa il figlio non può succedere se non sia erede e rispettivamente l' erede se non sia figlio o discendente, richiedendosi cumulativamente questa doppia qualità di erede del *sangue* e de' *beni*, senza alcuna distinzione se l' Enfiteusi sia laicale o sia ecclesiastica. (1)

(1) *Fulgín. de Contractibus Emphyt. quaest. 1. n. 23. e quaest. 2. per tot.*

Fierli opuscolo dei Livelli sez. 2. e Aggiunte sez. 2. pag. 87.

380. Per dimostrare l'uso pratico che di questa distinzione dell' Enfitensi si fa giornalmente e continuamente nel Foro è opportuno vederne l'applicazione ad alcune questioni più ovvie e più frequenti, che rispetto alla successione enfiteutica si possono presentare. Le principali e più importanti fra queste si aggirano, non tanto sui *requisiti giuridici* per esservi ammessi, quanto sulla libera o non libera facoltà di *renunziarvi*. Così nel primo dei suddivisati rapporti si può domandare, quale specie di *prossimità* sia attendibile per succedere, e se la *qualità ereditaria* sia un requisito necessario per ogni specie d' Enfiteusi che abbiamo distinta. Risponderemo particolarmente ma brevemente a ciascuna di queste domande.

381. Allorquando si tratta di succedere ab intestato nell'Enfiteusi *ereditaria* si deve attendere la *prossimità* rispetto all' *ultimo possessore*, non al *primo acquirente*. (1) Lo stesso dicasi dell' Enfiteusi *pazionata*, a meno che la Legge dell' investitura o la volontà del primo acquirente che è obbligatoria per i successori non abbiano disposto altrimenti. (2) Parimente si deve misurare la *prossimità* dal primo acquirente non dall' ultimo possessore nel caso che la linea ove non era attualmente la successione sia del tutto finita, onde debbasi necessariamente far passaggio ad un'altra linea nuova e totalmente diversa. (3)

(1) Fulgin. tit. de Success. quaest. 1. n. 1.

(2) Montelatici Element. Jurispr. de Ordin. succed. in Emphyteus.

(3) Pistorien. Local. perpet. del 30. Setteemb. 1750. av. Bizzarini §. 59.

382. Rispetto alla seconda questione non vi è dubbio che la *qualità di erede* non sia necessaria per succedere nell' Enfiteusi ereditaria. (1) Perciò non sarà ammesso al godimento di essa il figlio il quale sia stato eseredato dal padre *per giusta causa* o che volontariamente si sia astenuto dalla paterna eredità. (2) Il contrario si deve dire dell' Enfiteusi *pazionata* nella quale i successori vengono alla successione *ex propria persona* indipendentemente dal precedente possessore e riconoscono il proprio diritto dalla originaria inalterabile volontà del Concedente. (3) Quest' indipendenza della facoltà di succedere dalla qualità ereditaria fa sì che i figli possono succedere nell' Enfiteusi *pazionata* anche se si siano astenuti dall' eredità paterna, e tuttolchè siano stati eseredati dal Padre, perchè il Padre fece per essi l' acquisto non *uti haeredes sed uti filii*, e perchè il fondo enfiteutico non facendo parte dell' eredità, non poteva il padre per conseguenza privarli di ciò che non era compreso nell' eredità medesima. (4) Nell' Enfiteusi *mista* poi basta che la qualità ereditaria si verifichi in *potenza* non in *atto*, e tanto relativamente al primo acqui-

(1) De Luca D. *Volgare dell' Enfit. cap. 2. n. 3.*

Fierli Aggiunte sez. 2.

(2) Fulgin. *de success. Emphyt. quaest. 21. n. 2.*

(3) De Luca Dottor *Volgare dell' Enfiteusi cap. 2. n. 4.*

Fierli dei Livelli opuscolo sezione 2. e not. 19. ad Aggiunte sez. 2. pag. 86.

Luren. *Reintegrationis et Praet. Transactionis del 3. Aprile 1792. av. Lami art. 1.*

(4) Fulgin. *de Contractib. Emphyt. quaest. 4. n. 5. et de successionib. in bon. Emphyt. quaest. 21. n. 3. 4.*

Cocci de *Emphyteus. Disput. cap. 7. n. 4.*

Senen. *Emphyteusis del 3. Dicemb. 1689. av. Belluzzi.*

17

rente quanto all' ultimo possessore. Basterà ancora che l' erede del sangue sia istituito *in re certa* ed esista un altro erede del rimanente dei beni. (1)

383. Dopo avere enunciato i requisiti necessari per succedere nel gius enfiteutico occorre investigare qual sia il criterio pratico per distinguere una specie d' enfiteusi dall' altra e determinare quando il Livello sia *pazionato*, *ereditario*, o *misto*. L' attento esame dell' atto costitutivo dell' Enfiteusi e l' interpretazione delle clausole e disposizioni che lo accompagnano somministra la regola principale e più sicura all' effetto di giudicare se in questo proposito debbasi attendere la norma generale e comune ovvero la norma speciale e privata di successione prescritta dalle parti contraenti. Perciò fra queste clausole noi trasceglieremo le più frequenti, e procureremo di assegnare a ciascuna di esse la propria importanza legale.

384. I.^o La stipulazione dell' Enfiteusi *pro se et successoribus vel haeredibus* s' interpreta e s' intende sempre degli eredi *dei beni*, non *del sangue* e così rende l' Enfiteusi *ereditaria* e non *pazionata*, e transitoria agli estranei perchè il vocabolo generico *eredi* s' applica indistintamente tanto agli eredi intestati che ai testamentarj. Lo che molto più ha luogo se alla parola generica *eredi e successori* sia

(1) De Luca Dottor Volgare dell' Enfiteusi cap. 2. n. 8. 11.

Montelatici Elem. Jurispr. Civ. de Emphyteusi.

Castri Florentini Fideicommissi del 30. Settembre 1701. ov. Belluzzi n. 176. e 189. 200.

E la Fiorentina Fideicommissi del medesimo giorno ed anno avanti Farsetti.

stata aggiunta la locuzione universale *quibuscumque*(1) nella quale si comprendono anche gli estranei (2).

385. II.^o Se al vocabolo eredi sia stata aggiunta la qualificazione *suis et legitimis* allora la successione s'intenderebbe soltanto ristretta agli eredi del sangue e dei beni e per conseguenza l'Enfiteusi sarebbe *mista* (3).

386. III.^o La stipulazione dell' Enfiteusi *pro se et suis* indica la successione degli eredi del sangue ossia l'Enfiteusi pazionata; perchè, sebbene quella parola *sui* sia ambigua e suscettibile di più significati, si deve però intendere che l'attenzione dello stipulante siasi fissata di preferenza ai figli e discendenti della propria famiglia (4).

387. IV.^o La stipulazione dell' Enfiteusi fatta *pro filiis liberis et haeredibus* induce un' Enfiteusi *mista* nella quale si richiede cumulativamente la

(1) Gothofred, ad L. 1. Cod. de jur. emphyt.

Fulgin. de Succession. Emphyt. quest. 3. n. 34.

Coccei de Emphyt. disput. cap. 7. n. 2.

(2) Il vocabolo *extraneus* è suscettibile d' un triplice significato, cioè, di persona

1.^o Non soggetta alla patria potestà.

2.^o Non compresa nella linea ascendente, o discendente.

3.^o Non congiunta per alcun vincolo di sangue, o di affinità - Quest' ultimo senso però è veramente il senso proprio e quello in cui viene comunemente impiegato. Si veda la *Glossa in L. Unica in verb. extraneus Cod. de Impen. ed il Fulgin. de success. Emphyt. quest. 19.*

(3) Fulgin. de success. in bon. Emphyt. quest. 18. per tot. et de Contractib. Emphyt. quest. 1. n. 3.

Clar. §. Emphyteusis quest. 16. in princip. e quest. 37. in principin.

Fierli Opuscolo sez. 2. not. 8.

(4) Fulgin. de success. emphyt. qu. 3. n. 36. et de contractib. emphyt. quest. n. 11.

doppia qualità di eredi del sangue e dei beni. Allora la voce eredi stà a limitare e restringere la parola figli e a designare ne' discendenti la qualità speciale di esser contemporaneamente eredi dei beni (1).

388. V^o La nomina e la stipulazione dell'Enfiteusi per la *discendenza* o fino ad una certa *generazione o linea* dell' acquirente, non fatta alcuna menzione degli eredi di esso, costituisce la vera e propria Enfiteusi pazionata poichè dimostra, che i contraenti hanno avuto in mira la successione del sangue trascurata la qualità ereditaria e la successione dei beni (2). Il determinare però la maggiore, o minore estensione che si deve dare alle vocazioni ed alle pazioni enfiteutiche dipende dal consultare qual fosse la volontà e la mente dei contraenti ossia del concedente e del concessionario. Così nel caso in cui la concessione fosse stata fatta dal marito alla moglie o viceversa, e la pazione e la vocazione fosse diretta generalmente ai figli o discendenti del concessionario, la successione si dovrà restringere sempre ai figli del comune matrimonio non a quelli d' un altro letto benchè letteralmente e materialmente vi potessero esser compresi (3).

Allorquando poi non sia stata fatta menzione alcuna dei figli o della discendenza del concessio-

(1) *Coecej de emphyt. disp. cap. 7. n. 3.*

Magon. dec. Florent. dec. 7. per tot.

(2) *Gothofred. ad L. 1. Cod. de jur. emphyt.*

Fulgin. de succession. emphyt. qu. 4. n. 33. et seq.

Senen Emphyteusis del 3. Dicembre 1689 av. Belluzzi pag. 8.

(3) *Pisana seu Alparbellae Honorum Emphyteuticorum del 12. Giugno 1745. av. Guerrazzi nel Tes. Umbros. vol. 6. dec. 57.*

nario l'Enfiteusi si considera come *ereditaria e transitoria* agli eredi anche estranei dell'acquirente (1).

389. VI.^o Non sempre la menzione che si trova fatta nell'atto costitutivo dell'Enfiteusi di una linea, discendenza, generazione, famiglia ec rende *pazionata*, cioè soggetta ad un determinato ordine di successione, l'Enfiteusi medesima. Molte volte si suole usare in pratica di prendere le generazioni, le linee, la discendenza non del livellare concessionario, ma d'una terza persona estranea affatto al contratto medesimo, non per regolare la successione, ma per misurare la durata dell'Enfiteusi nel concessionario. È frequentissimo anzi anche attualmente il caso di prendere un fondo a livello a linea mascolina o femminile di una qualche illustre e cospicua famiglia anche reguante, come di quella di cui più difficilmente suole avvenire l'estinzione, dopo la quale soltanto il padrone diretto ha il diritto d'avocare come a se devoluti i beni primitivamente concessi. Ciò non per tanto l'Enfiteusi concessa a certe generazioni e linee di queste terze estranee persone non cessa di essere *ereditaria e transitoria* a tutti gli eredi anche estranei dell'acquirente (2).

390. VII.^o Un'Enfiteusi stipulata colle clausule *pro quibus voluerit, dederit e ad habendum* (delle quali altrove spiegheremo estesamente l'importan-

(1) *Liburnen. Emphyteus, seu hypothecae av. Chellini Relat. nel Tes. Ombros. vol. 3. dec. 47. n. 1. et seq.*

(2) *Fierli Aggiunte sez. 2. pag. 85.*

Liburnen. Emphyteus seu hypothecae dell' 8. Aprile 1705. av. Chellini nel Tes. Ombros. tom. 3. dec. 47. n. 1. et seq.

Florentina Restitutionis Dotis del 26. Settembre 1780. av. Vernaccini per tot. nel Tes. Ombros. vol. 8. dec. 49.

za) importa nell' Enfitensi la qualità *creditoria* purchè però queste clausule siao collocàte nella parte dispositiva non già nella parte clausulare ed esecutiva (1).

391. Nel difetto poi di clausule e di locuzioni esistenti nell' istrumento d' investitura, dalle quali ricavar si possa a qual specie appartenga il livello di cui si tratta, si deve nel dubbio rispondere e rispettivamente giudicare per la successione nell' Enfitensi a norma del generale editto successorio vigente all' epoca della morte del possessore, e così qualificare il livello ereditario non già pazonato (2). Questa regola però, secondo la comune opinione dei Dottori o dei Pratici, non è applicabile allorquando si tratta di concessioni enfiteutiche di beui ecclesiastici che si debbouo, come essi sostengono, reputar sempre *pazonate* e non *ereditarie* nè transitorie agli estranei (3). Questa presunzione però a senso nostro, se poteva esser di qualche valore sotto l' impero della Novella 7. Cap. 3. di Giustiniano nella quale si prescriveva che la concessione non doveva estendersi che ai figli e nipoti del concessionario e non più oltre, ci sembra però che sia di un leggerissimo peso sotto l' impero della successiva Novella 120. la

(1) *Fulgin. de contractib. emphyt. qu. 1. n. 10. e 11.*

(2) *Fulgin. de contract. qu. 1. n. 17.*

(3) *Fulgin. de contractib. emphyt. qu. 1. n. 7.*

Tes. Ombros. vol. 7. dec. 30. n. 74. e seg. e vol. 8. dec. 49. num. 2.

Florent. Disdictae del 23. Aprile 1733. av. Venturini.

Fuesulana Emphyteus. del 28. Aprile 1747. av. Meoli pag. 13.

Fuesulana Laudemior. del 5. Settembre 1769. av. Meoli p. 6. 7.

Florentina seu Pisana Immissionis del 19. Settembre 1769.

§. 43 e 161. av. Ulivelli Relat.

quale permise anche alle Chiese la celebrazione di Enfiteusi perpetue ed ereditarie. Cessa infatti dopo quest' ultima legge la ragione dell' esclusione degli eredi estranei dall' Enfiteusi ecclesiastica, la ragione cioè d' evitare in simili concessioni quella perpetuità da prima vietata, e poscia permessa (1). Questa presunzione adunque non essendo più conforme al disposto d' una legge che venne revocata ed abolita potrà soltanto valutarsi come presunzione dell' uomo allorquando cioè si dimostri nella Chiesa o luogo pio padrone diretto la consuetudine speciale di concedere i beni in enfiteusi agli eredi del sangue soltanto non agli eredi de' beni ed estranei del concessionario. In ogni caso poi, qualunque opinione si voglia adottare rispetto alla forza di questa presunzione, è ammesso concordemente da tutti i pratici, che essa viene totalmente ad essere distrutta nei casi seguenti

1.^o Se la concessione sia stata fatta fino ad un certo determinato tempo v. gr. di 30. o 40. anni. Allora, se non esistono eredi del sangue prima che sia spirato questo termine prescritto, l'Enfiteusi passerà agli estranei ai quali pur si conviene il nome di *eredi e successori* (2).

(1) Vedi Saggio Storico §. 57.

Claro in §. *Emphyteus. qu.* 28. n. 3.

Florentina Restitutionis Dotis del 26. Settembre 1780. avanti Vernaccini §. 10. nel Tes. Ombros. vol. 8. dec. 49.

(2) Fulgin. *de contract. emphyt. qu.* 1. n. 12 *et de successio- nib. in bon. emphyt. qu.* 15. n. 1. e 2.

Mantic. de incit. et ambig. lib. 22. tit. 19. n. 29.

Florent. Restitut. Dotis del 26. Settembre 1780. ov. Vernac- cini nel Tes. Ombros. tom. 8. dec. 49. n. 8. 9. e 10.

2.^o Se il primo acquirente sia un sacerdote incapace di avere legittimamente eredi del sangue e discendenti (1).

3.^o Se esistano nella parte dispositiva dell'istrumento le clausule *quibus dederit, quibus voluerit etc.* capaci d'indurre la qualità ereditaria e rendere transitoria agli estranei anche l'Enfiteusi ecclesiastica (2).

392. Determinata col presidio di tali regole forensi qual sia la specie d'Enfiteusi di cui si tratta nei diversi casi contingibili e restringendo la nostra attenzione all'Enfiteusi pazionata (poichè la successione nell'*ereditaria* si regola a norma degli altri beni) dobbiamo osservare che l'azione dell'*immissione* la quale compete in forza del testamento all'erede scritto o fidecommissario per il Testo nella *Leg. final. Cod. de edict. Div. Adrian. tollend.* compete egualmente al livellare contro qualunque possessore de' beni purchè dimostri di esser compreso nella vocazione o pazione enfiteutica, e l'identità dei beni che hanno formato soggetto dell'investitura primitiva (3).

393. È dovere de' chiamati provare pienamente la loro comprensione, poichè altrimenti l'adagio forense *substitutio de te non loquitur* basterebbe per mantenere in possesso il reo convenuto ad esclusione dell'attore (4). Questa prova poi si può

(1) *Tes. Ombros. d. dec. 49. n. 5.*

(2) *Detta dec. n. 8 e 9.*

(3) *De Luca de emphyteus. disc. 25. n. 2.*
Tes. del For. Tosc. vol. 15. dec. 1. n. 1. e 2.

(4) *Pisana seu Laurentiana Bonorum Emphyteuticorum del 14. Luglio 1744. av. Finetti pag. 17.*

attingere e desumere da qualunque documento, sia da sentenze o atti giudiziali portati alla loro esecuzione, sia da libri antichissimi del padrone concedente purchè siano ben conservati e ben tenuti, i quali mezzi sussidiarj hanno forza anche contro i terzi ed equivalgono a quella prova e dimostrazione che potrebbe risultare dall'istrumento di concessione (1). Ciò non ostante però la prova in se stessa della vocazione essendo il fondamento dell'intenzione dell'attore deve farsi pienamente e con modi inducenti la certezza morale, poichè in questo caso si tratta, non di diritti puramente onorifici, ma del gius di successione in certi beni e di spogliare di essi l'attual possessore (2). Bisogna quindi che colui il quale pretende di succedere come compreso dimostri la vera e legittima discendenza dalla famiglia del primo acquirente giustificando questa qualità distintamente grado per grado rimontando fino al comune stipite (3). Su di che deve notarsi, che l'identità della famiglia non resta provata dall'identità del cognome specialmente

Fnesul. Emphyteus. del 18. Aprile 1747. cor. Meoli pag. 15. Pistorien. Locat. Perpetuae del 30. Settembre 1730. av. Rizzarini Rel. §. 8.

Petrasanceten. Emphyteus. del 27. Aprile 1772. cor. Brogini confermata nel 21 Settembre di detto anno dai Signori Auditori Ulivelli, Barutti, e Lucì.

(1) *Florentina Emphyteusis del 30. Settembre 1785. av. Meali nelle Select. vol. 2. part. 1. dec. 4.*

(2) *Florent. seu Casentini pruet. Fideicommissi de Cavalcantibus av. Maluspin, Banfini, e Venturini del 1. Ottobre 1751. per ut. e specialmente al §. 15. et seq.*

(3) *Text. in Cap. licet ex quodam §7 in fin. de testib. « Singulus gradus clara computatione distinguere. »*

Peregrin. de fideicomm. art. 22. n. 8.

a questi effetti utili e lucrativi della successione dei beni inerenti alla sola prerogativa della natura e del sangue (1). Parimente l'attore nel giudizio d'immissione deve provare ancora, come abbiamo accennato, l'*identità dei beni* posseduti dal reo convenuto (2). Basterà accennare per ora la necessità di questo secondo estremo del quale ritorneremo a parlare distesamente allorquando tratteremo della devoluzione.

CAPITOLO II.

Delle conseguenze giuridiche della distinzione dell'Enfiteusi in ereditaria, pazonata, e mista.

394. Fedeli al metodo di trattazione che ci siamo proposti noi dobbiamo in questo capitolo disputare alcune specialità che la successione nei beni enfiteutici presenta e che, non potendo esser definite e determinate dalle regole generali del gius intorno alla successione dei beni indifferenti, cadono sotto l'impero di alcune norme proprie unicamente al soggetto di cui ci occupiamo. Queste specialità sono relative, sia all'accettazione o repudia della successione enfiteutica, sia all'ordine e modo di succedere, sia finalmente alle obbligazioni conseguenti alla successione medesima.

(1) *Text. in Leg. Nudis 14. Cod. de probat. Leg. Neque professio 5. Cod. de testament.*

Florent. seu Casentini praetensor. Fideicommiss. de Cavalcantibus av. Molaspina, Bonfini, e Venturini del 1.º Ottobre 1751. §. 15.

(2) *Pistorien. Locat. perpet. del 30. Settembre 1750. av. Bissarini §. 8.*

Dell' accettazione , e repudia della successione enfiteutica.

395. Per determinare se compete al successore la libera facoltà di *repudiare* l' Enfiteusi conviene procedere con una distinzione. Se si tratta dell' Enfiteusi *ereditaria* il successore nell' Enfiteusi essendo appunto tale perchè riunisce nel tempo medesimo la qualità di *erede dei beni*, non potrà refutare e repudiare l' Enfiteusi dopo l' adzione dell' eredità e viceversa ritenere l' Enfiteusi e repudiare l' eredità. Lo stesso dicasi dell' Enfiteusi *mista*. Rispetto poi all' Enfiteusi *pazionata* il successivo chiamato in virtù dell' ordine successorio *contrattuale* potrà liberamente e validamente repudiare l' Enfiteusi e ritenere l' eredità e repudiarla ancora dopo l' adzione di questa (1). Ma per intendere a dovere le ragioni d' una tal conclusione, è necessario dare ad essa un conveniente sviluppo,

396. È massima ricevuta universalmente dai Dottori e dai Forensi, che l' Enfiteusi *pazionata* contiene altrettante concessioni e stipulazioni separate e staccate quante sono, oltre il primo acquirente, le persone chiamate e invitate. Fra queste stipulazioni però bisogna distinguerne due di specie

(1) *Coecej de emphyt. disp. cop. 7. n. 4*

Fulgia de contract. emphyt. qu. 3. n. 11.

Senen. Emphyt. del 15. Maggio 1683. av. Sergrifi.

Florant. Livelli av. Fantoni del 1683.

Senen. Emphyteus. del 23. Dicembre 1689. av. Belluzzi p. 6.

differente fra loro. Una di esse soltanto è *pura, perfetta, valida* al momento della celebrazione del contratto d' Enfiteusi, le altre poi sono *condizionali e imperfette* ed aspettano dagli eventi successivi il compimento della loro perfezione e quindi la loro validità. Spieghiamoci più chiaramente. La stipulazione ed il contratto *puro* è quello che ha luogo fra il concedente ed il primo acquirente riguardo alla sua propria persona. La stipulazione poi che riguarda la persona dei *figli, discendenti e tutti i successivi chiamati e invitati o assenti o nascituri* per i quali ha stipulato il primo acquirente è *condizionale* all' evento successivo della loro ratifica per il principio generale di gius, che coloro i quali non intervennero al contratto o perchè assenti o perchè non ancora esistenti non possono restare obbligati dal fatto d' un terzo estraneo che stipuli per essi, giacchè il contratto in quanto ad essi come mancante del loro consenso non è giammai perfetto e valido se non succede la loro ratifica ed accettazione, ed è poi sciolto e risoluto se questa accettazione venga da essi ricusata (1). L' unica limitazione che soffra questa regola ha luogo nel caso in cui il padre, stipulando per i figli e i discendenti non intervenuti al contratto, abbia aggiunto la *promessa de rato*, che è quanto a dire, si sia voluto obbli-

(1) *Text. in L. 1, §. Conventiones ff. de pactis, e in L. Nec tenere Cod. de jure deliberand.*

Gratien, discept. forens. cap. 232, n. 1.

Florantina Livelli av. Fantoni del 1683.

Senen Enphyteus, del 15. Maggio 1683. cor. Sergrifi.

Senen, Enphyte. del 3 Dicembre 1689. av. Belluzzi p. 3. e 4.

gare *personalmente* ed in *proprio* per il caso possibile della non accettazione. Ma allora qual'è veramente e rigorosamente parlando il fatto obbligatorio che il successore è tenuto a rispettare? Quest'ultimo fatto soltanto, cioè la promessa della ratifica, non già la stipulazione principale enfiteutica la quale di per se stessa isolata dalla ratifica sarebbe restata sempre un puro fatto materiale invalido e inefficace ad obbligare il successore (1). Questa promessa *de rato* poi deve esser chiara, specifica ed espressa, nè può indursi o supplirsi colle clausule generali dell' obbligazione delle persone e beni degli eredi che si sogliono apporre sulla fine dell' istrumento per l' osservanza del contratto (2). Ma il figlio potrà per la sua sola qualità di *erede*, e indipendentemente da questa promessa *de rato*, esser costretto ad osservare la stipulazione fatta in suo favore dal padre primo acquirente per la regola generale di gius che il successore è obbligato a rispettare il fatto del defunto? (3) Nò certamente; questo principio di ragione è applicabile soltanto quando questo fatto è in se stesso obbligatorio per la persona dell' autore. Ora il padre stipulando per il figlio e discendente assente o nascituro, non solo, come abbiamo già veduto, non *contrae* per esso ve-

(1) *Fanucc. e Barros, in d. L. Lucius Titius, e detta Senen. av. Belluzzi ivi.*

Florentina Livelli av. Fantoni del 1683.

Detta Senen. Emphyteus. cor. Sargrifi.

(2) *Detta Florentina Livelli av. Fantoni.*

Detta Senen. av. Belluzzi pag. 4. e 5.

(3) *Text. in Leg. Cum a matre Cod. de reivindic. et in Leg. Lucius Titius 39. ff. solut. matrim. et ibi Gloss. et repetentes.*

run' obbligazione diretta e distinta, ma non assume neppure in sé medesimo un' obbligazione propria e personale che possa trasmettere al suo erede (1).

397. Si ritenga adunque come massima inconcussa di ragione nella soggetta materia, che la repudia ha forza ed è valida, non tanto dirimpetto al padrone diretto che di fronte ai chiamati posteriori a colui il quale ha repudiato. È valida dirimpetto al padrone diretto il quale non può lamentarsi della *claudicazione* del contratto, poichè non si può dire *claudicante* quella convenzione che non è anche perfetta e dipende dalla condizione della ratifica per parte dei successivi chiamati. D' altronde egli doveva esser sollecito di esigere dal primo acquirente che ha stipulato a favore di persone assenti o nasciture la promessa *de rato alias del proprio* (2). Nè gli ulteriori discendenti e successivi chiamati che per anco non esistono potranno per questa repudia dell' Enfiteusi fatta da un invitato ad essi precedente avocare il fondo enfiteutico dalle mani del padrone diretto o di qualunque altra terza persona che di esso sia stato nuovamente investito, perchè l' Enfiteusi non può stare sospesa ad aspettare la verificazione d' una moltitudine d' incerti avvenimenti, quali sono la nascita e la esistenza

(1) *Detta Fiorentina Livelli av. Fantoni.*

Detta Senen. av. Belluzzi ivl.

Detta Senen. cor. Sergrifi.

(2) *L. Proinde ff. si cert. petat. Leg. Si quis sub condit. ff. si quis omitta causa.*

Florentina Livelli del 1683 av. Fantoni.

Detta Senen. av. Belluzzi pag. 10.

Detta Senen. del 15. Maggio 1683. av. Sergrifi.

dei futuri chiamati, la volontà in essi di mover lite, e di accettare e di ratificare la pazione enfiteutica (1)

§. II.

Del modo e ordine di succedere nei beni enfiteutici.

398. Rispetto al modo ed ordine speciale di succedere nei beni enfiteutici, si può domandare, se e come abbia luogo il gius di *rappresentazione* e il gius di *accrescere* in questa specie di successione.

Del Gius di rappresentazione.

399. Nell' Enfiteusi *ereditaria* ha luogo il *Gius di rappresentazione* poichè si segue quell'ordine medesimo che si osserva nelle successioni intestate di tutti gli altri beni ereditarij. Non così però nell' Enfiteusi *pazionata* in cui il chiamato succede non per gius ereditario ma per diritto di sangue *ut quisque proximior est* e si attende la sola prossimità *naturale* e di *fatto*. Quindi nella prima specie d' Enfiteusi, esistendo più persone entro i medesimi gradi, la successione avrà luogo *in stirpes*, non *in capita*, vale a dire nella rappresentazione dello stipite di ciascuno già premorto. (2) Ma nella seconda

(1) Torre de pact. futur. success. lib. 2. cap. 13. De Luca in supplement. de emphyt. disc. 61. n. 18. e 20. —

Detta Senen, av Belluzzi pag. 11.

(2) Fulgin. tit. de success. in bon. emphyt. qu. 1. n. 4. e 5.

De Luca Dottor Volg. dell' emphyteus. cap. 4. n. 16. e nel Teatr. disc. 17. 19. 47. 57. di detto tit.

specie d' Enfiteusi la successione ha luogo *in capita* fra le persone del medesimo grado non *in stirpes* secondo la più comune e ricevuta opinione (1). Questa opinione per altro stabilita dal comune consenso dei Dottori e dei Pratici procede quando uno solo sia fino da principio il conduttore dei beni enfiteutici. Ma laddove la concessione dell' Enfiteusi pazonata sia stata fatta fino da principio cumulativamente a più persone v. gr. a più fratelli ed ai *loro* figli e discendenti i nostri Tribunali hanno adottato un'opposta massima. È più naturale infatti il supporre che gl' individui compresi in questa *collettiva* di più gradi contemplata colla parola distributiva *loro*, siano stati invitati, nel rapporto e dipendenza e nella rappresentanza separata di ciascuno degli stipiti primitivamente investiti e dai quali rispettivamente discendono. Ed un tal sistema di successione procede ancorchè i beni siano stati dichiarati allodiali dalla legge o consuetudine, poichè nel caso di non fatta disposizione non si altera nè si distrugge, come dimostreremo nel libro seguente, il modo e l' ordine di succedere nei beni enfiteutici (2). Dalle cose fin qui dette si rileva ancora che l'Enfiteusi *ereditaria* si divide fra gli eredi in ragione delle porzioni ereditarie al pari degli altri beni in-

(1) *Pisana pnet. Devolut. Bonorum* del 20. Settembre 1778. av. *Tellucci Relat.* § 67.

(2) *Fierli Aggiunte ec. Sez. 1. pag. 75.*
Montis Varchi Divisionis del 13. Settembre 1797. av. *Muzzi Relat. nell: Recent. raccolte del Del Prato vol. 1. dec. 21. n. 2. e 3. confermata* nel 26. Settembre 1798. dagli *Auditari Arrighi, Simonelli, e Ruffacelli Relat.* §. 3.

differenti. La *pazionata* poi si distribuisce per eguali porzioni fra i chiamati ancorchè questi non siano eredi degli altri beni ovvero siano stati istituiti in porzioni di quantitativo diverso (1).

Del Gius Accrescendi.

400. Il diritto che un chiamato qualunque nell' Enfiteusi *pazionata* può reclamare a succedere nella porzione d' un altro invitato già estinto o mancato si chiama in generale *gius accrescendi*. Questo diritto però non compete indistintamente nè in tutti i casi. Bisogna infatti separare la concessione fatta fino da principio a più persone collettivamente da quella fatta a favore d' un solo individuo. Se è stata fatta a più persone e loro rispettiva discendenza *collettivamente*, estinta la linea d' uno dei primi investiti, la porzione di esso regolarmente non si accresce agl' individui di altre linee, ma ritorna al padrone diretto perchè si reputano fatte altrettante concessioni d' Enfiteusi quante sono le persone che vennero in primo luogo invitate, benchè siano state rammentate unitamente con altre e nel medesimo strumento (2). Il contrario poi deve dirsi se la concessione sia stata fatta in principio ad una sola *individua persona* e ai discendenti di lei. Allora fra questi discendenti nei quali il fondo enfiteutico è stato diviso, quantunque di-

(1) *Fulgén, de contractib. emphyt. qu. 1. n. 19.*

(2) *Fulgén, de success. in bon. emphyt. qu. n. 20. et de contractib. emphyt. qu. 31. n. 24. et seq.*

Magon, Dec. Florent. 62.

stinti fra loro in più colonuelli, il gius accrescendi ha luogo per disposizione di legge come una conseguenza necessaria della prima investitura il soggetto materiale della quale non può diminuire giammai finchè esiste un solo individuo discendente dal primo acquirente. Quindi a tutto rigore si deve dire che la porzione di quella persona che manca, invece di ritornare al padrone diretto, si devolve a quella che sopravvive piuttosto *jure non decrescendi* che *jure accrescendi*, e perciò anche nel caso in cui il superstite fra i chiamati abbia alienato l'altra porzione del fondo enfiteutico (1).

401. La regola generale premessa, la quale ferma che per disposizione di legge il gius accrescendi non ha luogo allorquando la concessione fino da principio è stata fatta a più persone, procede nei termini d'una vocazione e concessione *distributiva* dell'emolumento fra due o più individui espressamente nominati ai quali nel silenzio del concedente si presume fatta *pro virili* (2). Ma se la concessione dell'Enfiteusi è fatta *solidalmente*, vale a dire se il concedente ha voluto a ciascuno dei primi investiti concedere il *solido* non una porzione soltanto dell'emolumento, la regola generale di ragione esclusiva del gius accrescendi non può esercitar veruna forza perchè è distrutta la presunzione, che nel silenzio del con-

(1) *Fulgio, de contractib. emphyt. qu. 34. n. 41.*

Pisana Emphyt. del 4. Settembre 1696. av. Venturini Relat. pag. 8.

(2) *Fierli Aggiunte sez. 1. pag. 74.*

Florentina Emphyt. del 19. Luglio 1703. cor. Thom. Bonaventura Episcop. Poesulan.

cedente sorgerà, della distribuzione dell'emolumento fra le persone invitate (1).

402. Dalla natura e forza delle clausole e locuzioni che s'incontrano nell'istrumento d'investitura si può rilevare se la concessione sia *solidale* o *distributiva*.

Noi ci contenteremo di notar qui le principali

1.^a La dizione *quilibet* (ciascuno) riferita ai primi investiti induce il gius accrescendi fra loro, perchè induce una concessione *solidale* (2).

2.^a La clausula che fra più individui primieramente invitati *unus alteri succedat* induce per naturale sua proprietà il gius accrescendi, e fa sì che estinta la generazione o la linea di uno, i beni si devolvano all'altro (3).

(1) *Fierli Aggiunte loc. cit.*

Florentina Emphyteusis del 26. Aprile 1698. av. Cavalcanti.
Florentina seu Ficeclen. Refutationis bonorum emphyteuticorum av. Arrighi.

(2) Vedi la delta *Florentina Emphyt. cor. Bonaventura Episcop. Faesul.*

Catri Florentini Fideicommissi del 30. Settembre 1701. av. Delluzzi n. 219. 220.

Thes. Ombros. vol. 5. dec. 7. n. 20.

Tes. del For. Tosc. vol. 1. dec. 58. n. 25.

Il contrario però si trova deciso nella *Montis S. Sabini Bonorum Emphyt.* del 14. Febbrojo av. Ulivelli, Solveti, e Bizzarini *Relat.* nella quale il pronome *quilibet, quisquis* (ciascuno) fu considerato come distributivo.

(3) *Motto de clausul. part. 1. claus. 228.*

Fulg. de contract. emphyt. qu. 34. n. 16.

Florentina Fidelcomm. del 30. Settembre 1701. av. Belluzzi n. 48. 49. et seq.

Coscinen. Emphyt. de' 20. Marzo 1777. av. Ulivelli §. Nam ejusmodi verba etc.

Tes. del For. Tosc. vol. 1. dec. 58. n. 25.

3.^a La clausula *usque in tertiam vel in quartam generationem* delle persone primieramente investite dà luogo al gius accrescendi. L'importanza della dizione *usque* ripetitiva di sua natura è tale, che finita la generazione d'un solo, l'Enfiteusi si ha per rinnovata nelle persone dell'altra nè il livello ritorna al padrone diretto fintantochè esiste uno solo de' chiamati di qualsiasi linea o generazione (1).

403. Stanno per la concessione *distributiva*, e quindi per l'esclusione del gius accrescendi le clausule tutte che stanno a dimostrare la divisione materiale o intellettuale dell'emolumento fra i primi investiti, come sarebbero *egualmente*, per *eguali porzioni* (2). Nel dubbio poi la presunzione stà sempre in esclusione del gius accrescendi fra gl'investiti nel contratto d'Enfiteusi e quindi della concessione distributiva non solidale (3).

404. Ma indipendentemente dalle clausule le quali stiano a dimostrare la *solidalità* o *distribuzione* della concessione, e quindi la competenza o incompetenza del gius accrescendi, si può doman-

(1) *Fulgin. de contract. emphyt. qu. 34. n. 14. et seq.*

De Luca de linea legal. art. 23. n. 25.

Tes. del Far. Tosc. vol. 25. dec. 1. §. 156. - 176

Bellon. de jure accrescend. cap. 6. qu. 38. n. 120. et seq.

Castri Florentini Fideicommissi del 30. Settembre 1701. av. Belluzzi n. 44. et seq.

(2) *Empvrien. Pecuniaria super reservat. in laudo del 16. Giugno 1730. av. Vernuccini Relat. §. 29. e 30.*

(3) *Clar. in §. Emphyt. qu. 39.*

Bellon. de jur. accrescend. cap. 6. qu. 38. n. 10.

Fulgin. de emphyt. qu. 20. de success. n. 1.

Florentina seu Fideiclen. Refutationis bonorum emphyteuticorum del 26. Settembre 1796. av. Arrighi pag. 3.

dare se basterà ad indurlo o ad escluderlo la sola circostanza di fatto, che nella concessione del livello fatta a più persone, v. gr. a due fratelli, una sola di esse sia presente e l'altra assente alla stipulazione? In altre parole, l'*assenza* d'uno dei concessionarj nominati nel contratto renderà forse *solidale* ed *unica* la concessione rispetto al *presente*, ovvero si potrà dire che non ostante quest'*assenza* la concessione fu *distributiva* anche nell'assente subitochè in favor di esso ha stipulato il presente?

405. Una tal questione che sovente si presenta in pratica è stata risolta dai nostri Tribunali colla capitale distinzione, se l'assente per conto del quale ha stipulato il presente abbia o nò poscia ratificato ed accettato l'investitura. Nel caso *negativo* vale a dire della non seguita ratifica ed accettazione per parte dell'assente della sua quota, il livello, per i principj generali di gius relativi alle stipulazioni ed obbligazioni e per le cose già dette di sopra al §. 143. si residua in quel solo che fu presente all'investitura; e così quella concessione che sarebbesi *distributivamente* divisa in due, ove fosse sopravvenuta la ratifica ed accettazione dell'assente, resta *solidalmente* riunita nel solo investito presente. In questo caso (così essi proseguono a ragionare) non vi ha dubbio che fra tutti gl'individui procedenti dalla linea di quest'unico acquirente, comunque divisa in più colonnelli, ha luogo il gius accrescendi, e mancando i discendenti d'un colonnello, la porzione del livello che in questo risiedeva trapassa sempre nell'altro superstiti, non già in forza d'un proprio gius d'accrescere, ma in conseguenza piuttosto d'essere il loro originario

autore rimasto l'unico acquirente di quel livello che per la non seguita accettazione dell'altro assente coinvestito si consolidò tutto nello stipulante presente (1). All'opposto nel caso *affermativo* della sopravvenuta accettazione e ratifica dell'altro coinvestito si diceva che retrotraendosi questa al giorno della stipulata concessione livellaria, l'investitura riguardasi come se dal bel principio concessa fosse *distributivamente* ai primi acquirenti. Quindi più non si verifica la primordiale *solidalità* del livello in quel solo che presente accettò la stipulazione, e le porzioni livellarie per la susseguita ratifica trapassano divise nella rispettiva linea di ciascheduno dei primi investiti, talchè una di queste affatto mancata, la porzione in lei esistente non si aumenta già a profitto dell'altra linea tuttor perdurante, ma si devolve e ritorna al padrone diretto, dal quale nel principio si era distaccata (2).

(1) Bartol. in *Leg. Si mihi et Titio ff. de verb. oblig. n. 5.*

Corbul. de emphyt. caus. 12. cap. 45. n. 106.

Mantic. de tacit. lib. 22. tit. 24.

Fulgín. de emphyt. qu. 34. de contract. A. 21.

Florentina seu Ficeclen. Refutationis bonorum emphyt. del 26. Settemb. 1796. av. Arrighi pag. 4. e 6.

Tes. del For. Tosc. vol. 1. dec. 58. n. 22. et seq.

(2) *Detta Ficeclen. Refutationis Bonorum pag. 5.*

Tes. del For. Tosc. vol. 1. dec. cit. loc. cit.

*Obbligazioni conseguenti alla successione
nel gius enfiteutico.*

406. Una tale ispezione ci richiama a risolvere le questioni seguenti

1.^a Il successore nell' Enfiteusi è egli sempre ed indistintamente obbligato al *pagamento dei debiti* del suo antecessore?

2.^a Deve egli imputare il fondo enfiteutico nella *legittima*?

3.^a Fa suoi i miglioramenti di qualunque specie eseguiti nel fondo enfiteutico dal precedente possessore?

407. I.^o Rispetto a determinare se il successore nell'Enfiteusi sia tenuto a pagare sul valore della cosa enfiteutica i debiti del precedente possessore ex. gr. il figlio i debiti del padre, si deve procedere con una distinzione. Se l'Enfiteusi è pazonata ed il figlio adì l'eredità con beneficio di legge e d'inventario, allora non è tenuto coi beni enfiteutici a soddisfare i creditori del padre oltre le forze dell'eredità paterna perchè riconosce l'Enfiteusi dal patto e dalla provvidenza del primo acquirente nè la possiede come erede del padre. L'adizione dell'eredità poi non gli pregiudica perchè la confezione dell'inventario gli mantiene illeso ogni diritto che gli compete *ex propria persona*. Se l'Enfiteusi poi sia *ereditaria*, allora possedendo il fondo enfiteutico come erede è tenuto di pagare con esso i creditori del padre non ostante la confezione dell'inventario solenne perchè l'Enfiteusi è parte

d'eredità. Se l' Enfiteusi fosse *mista* la confezione dell' inventario giova all'erede per disonerarlo dall' obbligazione di pagare col valore di quella i creditori del padre perchè si suppone che succeda in essa colla qualità di erede del sangue non con quella di erede dei beni (1).

408. Gioverà qui esaminare ancora quali sianò sull' Enfiteusi pazonata i diritti dei creditori ai quali è stata fatta dal loro debitore la cessione di tutti i beni. L' estensione di questi diritti si può considerare in una doppia relazione, di fronte cioè alla persona del loro debitore e possessore dell' Enfiteusi e di fronte ai successivi chiamati viventi. Il debitore cedente non può ottenere gli alimenti sui frutti dei beni enfiteutici pazonati incorporati come non poteva ottenerli dai beni fidecommissarj. Tutte le rendite anche di questa specie di beni inalienabili sono dovute ai creditori durante la vita del loro debitore (2). L' opposta consuetudine che un tempo nei Tribunali Toscani vigeva di accordare al debitore decotto gli alimenti sui beni fidecommissarj ed estesa per benigna interpretazione ai beni livellarj pazonati procedeva in circostanze di fatto speciali di espressa o tacita adesione dei creditori, o di sufficienza dei beni incorporati al loro totale pagamento, e principalmente nel tema di assoluta povertà del debitore impotente a conseguire d' altronde i suoi alimenti (3). Ma i successivi chia-

(1) *Fulgin. de contract. emphyt. qu. 4. n. 13. e qu. 1. n. 18.*

(2) *Tesor. Ombros. vol. 8. dec. 23. n. 1.*

Tes. del For. Tosc. vol. 3. dec. 50. n. 8. - 10.

(3) *Florentina Alimentorum del 4. Marzo 1733. cor. Conti Tes. del For. Tosc. vol. 3. dec. 50. n. 11. et seq.*

mati viventi figli o discendenti dal debitore decotto hanno diritto di ottenere gli alimenti sopra i livelli pazonati che riconoscono dal patto e dalla provvidenza dei loro autori, in esclusione e preferenza dei creditori del padre in forza del beneficio della separazione de' patrimonj, come nel caso di successione sperata anche a padre vivente si praticava nella materia de' fidecommissi (1).

409. II.º La soluzione della questione se dai beni enfiteutici si debba detrarre la *legittima* dipende dal determinare la qualità e natura dell' Enfiteusi medesima, se sia cioè *ereditaria* o *pazonata*. Non vi è dubbio che dall' Enfiteusi ereditaria o mista non debba detrarsi la legittima, come quella che fa parte del patrimonio libero del padre o dell' ascendente dalla di cui eredità è dovuta. Se poi il livello è *pazonato* la cosa procede diversamente, poichè la successione nell' Enfiteusi come abbiamo tante volte ripetuto si deve *ex contractu* e per provvidenza degli antecessori non per gius ereditario (2). Lo stesso si deve dire ancorchè l'Enfiteusi pazonata sia stata ridotta *quasi allodiale* per legge all'effetto soltanto di disporre liberamente in pregiudizio dei chiamati quando però non sia seguita alcuna speciale o generale esplicita od implicita disposizione.

(1) *Liburnen. Alimentorum* del 4. Marzo 1731. av. Fabbrini nel *Tes. Ombros.* tom. 5. dec. 45.

Florentina Alimentorum del 15. Aprile 1738. av. Meoli n. 3. e seg. nel detto *Tes. Ombros.* tom. 11. dec. 34.

Tes. del For. Tosc. vol. 3. dec. 50. in fin.

(2) *Fulgín. de success. emphyt.* qu. 16.

Castri Florentini Fideicommissi del 30. Settembre 1701. av. Belluzzi n. 200. - 202.

410. III.^o Come si regola nell' Enfiteusi *pazionata* la successione nei miglioramenti eseguiti nel fondo livellare per industria dell'enfiteuta? Si acquistano essi indistintamente e in ogni caso al chiamato dalla *pazione* enfiteutica, ovvero all'erede degli altri beni indifferenti dell'enfiteuta? Una tal questione si decide colla distinzione sanzionata in questo proposito dai Dottori e ricevuta dal nostro Foro fra i miglioramenti industriali *volontarj*, e i miglioramenti industriali *necessarj* e *coatti*.

411. I miglioramenti *volontarj* sono quelli di cui l'esecuzione non essendo stata determinata nè in specie, nè in quantità da un patto espresso e speciale è meramente incerta ed eventuale perchè rilasciata nella libera facoltà e nell'arbitrio dell'enfiteuta. Questi miglioramenti ancorchè debbano per patto speciale ritornare al padrone diretto *nullo refuso pretio* in ogni caso di devoluzione, appartengono rispetto al comodo ed all'utilità di essi al migliorante finchè dura la concessione, nè cedono al fondo, nè si acquistano al padrone diretto che ne stipulò la reversione se non nel caso in cui si verifichi la devoluzione. Perciò rivestendo il carattere e la qualità d'un assegnamento *indifferente* dell'enfiteuta si riguardano come parte del di lui patrimonio libero, e così finchè non si risolve la concessione cedono a vantaggio dei suoi creditori e passano negli eredi testati e intestati dei beni indifferenti ai quali il chiamato dalla *pazione* enfiteutica è obbligato a pagare il corrispondente valore da liquidarsi secondo le norme di cui più sotto parleremo. Così è indubitato che si trasmetteranno anche alla femmina che crede intestata dell'ultimo maschio sebbene essa

sia stata letteralmente esclusa dalla vocazione livellare (1).

412. All'opposto i miglioramenti *coatti e necessarij* sono quelli di cui l'esecuzione è coatta ed obbligatoria per l'enfiteuta perchè si trovano stipulati in specie o almeno in quantità in forza d'un patto speciale del contratto enfiteutico; patto che ha formato elemento di corresponsività e parte di prezzo della concessione. Quindi cedono immediatamente al fondo enfiteutico e si acquistano, non all'erede dei beni indifferenti ma ai successivi chiamati e compresi nella pazione come parte inseparabile d'un fondo di natura *differente* al godimento del quale sono invitati *ex propria persona* per provvidenza del concedente (2).

413. Il modo poi di liquidare e calcolare il valore dei miglioramenti *industriali voluntarij* che spettano come abbiamo veduto all'erede dei beni indifferenti non al successivo chiamato nell'Enfiteusi pazionata, è rimesso al prudente arbitrio del Giudice. In pratica però si suole usare il temperamento di accordare al chiamato successore nell'Enfiteusi la scelta e l'ozione, o di pagarne all'erede de' beni indifferenti o al creditore del migliorante il prezzo in contanti, come costituente un debito di semplice quantità, ovvero di separare una quota di beni d'un

(1) *Blentinen, Melioramentorum* del 26. Giugno 1782. av. *Vernaccini nel Tes. Omb.* vol. 12. dec. 54. n. 3. 4.

Florentina Successionis haereditariae quoad melioramenta in bonis emphyteuticis del 10. Agosto 1802. cor. *Fini Relat.* §. 5. - 9.

(2) Dette Decisioni nei luoghi citati.

corrispondente valore da restare avulsa fino alla devoluzione. Nel primo caso dell'alternativa, vale a dire del pagamento in contanti, il successore nel livello sborsando il valore di tali miglioramenti agli eredi, o creditori dell'enfiteuta migliorante, ha il diritto di valutare e calcolare in diminuzione di detto valore il pericolo della devoluzione dei miglioramenti che per l'efficacia del patto di reversione può verificarsi a favore del padrone diretto, poichè abbiamo veduto di sopra che i miglioramenti volontarj eseguiti dall'enfiteuta restano nel dominio e nel patrimonio dell'enfiteuta ed appartengono ai di lui eredi e creditori non perpetuamente ed irrevocabilmente ma resolubilmente fintanto che non si verifica il caso contemplato alla devoluzione. Questo pericolo poi nel caso di caducità colposa e di linea finita, quando la linea comprende tutta la serie dei maschi in infinito, suol diminuire d'una terza parte il valore dei miglioramenti. Perciò l'enfiteuta successivo chiamato ha diritto di eseguire la detrazione della terza parte dalla stima regolarmente fatta dei miglioramenti medesimi. Nel secondo caso dell'alternativa in cui si elegga dall'enfiteuta di pagar questo debito con altrettanta quota parte dei beni livellarj, questa detrazione non può aver luogo, poichè ognuno intende che la stessa porzione di beni separata dal fondo resta sempre soggetta al pericolo stesso della devoluzione contemplata, e che questo pericolo perciò si trasfonde nel possessore. In quest'ultimo caso però, se il padrone diretto non è intervenuto ad approvare questa separazione, è stata adottata per interesse del medesimo la dop-

pia cautela di far rilasciare al consegnatario de' beni una pianta regolare della quota separata e di obbligarlo a citare il padrone diretto nel caso di qualunque alienazione di detta porzione (3).

(1) *Detta Blentinén, Melioramentorum nn. 1. - 6. - 8.*
Detta Florent. Success. quoad melioram. §. 10. - 12.

S E Z I O N E II.

*Della successione prelativa d' un sesso all' altro
nei beni enfiteutici.*

S O M M A R I O.

Canoni e regole d'interpretazione della mente e volontà dei contrattanti per determinare se, quando e come un sesso debba esser preferito all' altro §. 414.

1.º Lettera della pazione o vocazione §. 415.

2.º Disposizione dello Statuto Municipale §. 416.

3.º Natura dei beni, se laicali ovvero ecclesiastici - Esame della presunzione, che nell' Enfiteusi ecclesiastiche siano escluse le femmine §. 417.

4.º Qualità e sesso della persona del concedente e concessionario §. 418.

5.º Consuetudine speciale del concedente §. 419.

6.º Osservanza successiva dopo il contratto §. 420.

7.º Nel dubbio presunzione favorevole alla successione delle femmine e ai discendenti da femmine §. 421.

Interpretazione delle vocazioni sulla prelazione d' un sesso all' altro.

Distinzione delle vocazioni in tre classi §. 422.

I. Classe - Locuzioni generiche, equivoche e comuni ad ambedue i sessi.

Menzione dei figli, discendenti, eredi, successori, linea, generazione fatta semplicemente senza aggiungere alcuna qualificazione di sesso §. 423.

II. Classe - Locuzioni copulative e cumulative d' ambedue i sessi.

Vocazione della linea o generazione mascolina e femminina, dei figli e discendenti tanto maschi che femmine. - Se le femmine siano ammesse principalmente o in sussidio, con ordine simultaneo o successivo? §. 424.

Teorica del Bartolo - Esistenza dello Statuto esclusivo delle femmine §. 425. - Esame dei fondamenti di questa Teorica §. 426.

III, *Classe* - Locuzioni univoche e referibili ad un sesso o ad una certo determinata qualità §. 427.

1.° Vocazione *discendenti maschi* - Se in essa si comprendano anche i *maschi discendenti da femmina*? Regola o Teorica *Fulgosiana* - Suoi fondamenti di ragione §. 428.

Estensione e limiti della Fulgosiana §. 429. - Congetture e circostanze non distruttive §. 430. - distruttive della medesima - opinione di *Riccardo Malumbra* - Voto *agnatizio* - menzione della linea mascolina §. 431.

2.° Vocazione *discendenti per linea mascolina* - Se vi sieno comprese le *femmine discendenti da maschi* - Divisione della questione - femmine di *primo e d'ulterior grado* §. 432.

(a) *Figlia del primo acquirente* - quando succeda? - Opinioni opposte del *Castrense* e di *Giasone* - §. 433. e 434.

(b) *Figlia dell'ultimo maschio* - quando succeda? §. 435. successione dei maschi dell'ultima femmina §. 436.

Interpretazione della vocazione *sussidiaria* delle femmine nate immediatamente dall'ultimo maschio secondo i moderni regolamenti. - Se la figlia del primo *acquirente* succeda in difetto della figlia dell'ultimo maschio? §. 437. 438.

Requisiti necessari affinché abbia luogo la prelazione dei maschi alle femmine §. 439.

1.° *Esaurimento* della linea o colonnello *ingresso*.

2.° Esistenza dentro i gradi contemplati dallo Statuto. *ivi*.

414. Noi abbiamo altrove veduto che la prelazione d' un sesso all' altro nella successione dei beni in generale ed in specie dei beni enfiteutici, ignota al Gius Romano novissimo, che ammetteva indistintamente tanto i maschi che le femmine, ripete la sua origine dai costumi e consuetudini feudali sanzionate e confermate poscia, non solo dai Legislatori di quei tempi nella compilazione dei diversi Statuti Municipali, ma adottati ancora dai privati

disponenti nei loro atti contrattuali o d'ultima volontà (1). Formerà quindi il soggetto di questa seconda Sezione l'esposizione delle regole forensi atte a determinare quando e come nei diversi casi contingibili competa la successione prelativa. Queste regole sono le seguenti

415. I.^a La prima e più importante di queste regole insegna a consultare la *lettera della vocazione e pazione enfiteutica*. Essa somministra il canone più sicuro e l'argomento più diretto d'interpretazione della volontà dei contraenti per lo scioglimento d'ogni questione che si può elevare relativamente all'Enfiteusi pazionata all'oggetto di determinare l'ordine di successione o l'esclusione, o prelazione d'un sesso all'altro. Basterà per ora di avere accennato questa regola; torneremo di poi a svilupparne estesamente l'importanza allorquando avremo compito l'enumerazione delle altre norme *supplementarie e subalterne* a questa principalissima perchè dimostrano *indirettamente* soltanto e per modo di *congetture* e d'*indizio* più o meno grave o leggero la volontà del concedente e del concessionario.

416. II.^a La disposizione dello *Statuto successorio municipale*, e in suo difetto del Gius comune de' Romani rispetto ai beni *indifferenti* è la seconda norma per interpretare le pazioni e vocazioni enfiteutiche, sia relativamente all'ordine di succedere, sia rispetto all'esclusione o prelazione d'un sesso all'altro, perchè si presume che i contraenti

(1) Saggio Storico §. 121.

ad esso volgessero la loro considerazione (1). Vedremo a suo luogo in quali casi congruamente questa presunzione può esercitare la sua efficacia.

417. III.^a La massima parte dei forensi e dei pratici ha stabilito come regola in questo proposito la *qualità ecclesiastica* dei beni livellari. Le concessioni fatte dalla Chiesa, essi dicono, si presumono ristrette ai soli maschi escluse le femmine ed i loro discendenti anche maschi, sì per favorire la più pronta devoluzione dei beni alla Chiesa originaria padrona, sì per impedire che il fondo enfiteutico si divida in tante piccole porzioni quante sono le femmine ed i loro discendenti maschi, e si renda per conseguenza difficile l'esazione del canone corrispondente (2). Ma questa presunzione è molto leggera perchè non ha un appoggio speciale in veruna legge scritta, ma soltanto nella consuetudine quasi generale di quei tempi di escluder le femmine. Perciò saviamente i nostri Tribunali hanno dichiarato e stabilito, che in difetto d'altri argomenti e congetture, ed in mancanza dell'istrumento d'investitura questa sola presunzione non bastasse per autorizzare il maschio d'una linea o colonnello a spogliare la femmina d' un' altra linea o colonnello, esigendosi a quest' effetto prove molto forti e concludenti, specialmente se da altre con-

(1) *Fierli Theoricæ* vol. 1. pag. 17. e pag. 166

Pistor. Locat. perpetuæ del 30. Settembre 1750. av. Bizzarini §. 49.

(2) *Tes. Ombros.* vol. 4. dec. 29.

Fazulan. Laudemior. del 5. Ottobre 1796. av. Meoli pag. 11.
e 12.

cessioni fatte dalla medesima Chiesa si rilevi il solito e la consuetudine di comprendere anche le femmine (1). Ed in vero la femmina è sempre difesa nel suo possesso dalla sola possibilità della sua comprensione che non ha per legge alcuna resistenza di gius anche nei livelli ecclesiastici (2).

418. IV.^a Il sesso del concedente e del concessionario può essere qualche volta un argomento per includere od escludere dalla successione enfiteutica gl' individui del sesso comune o diverso. Così se l' Enfiteusi è stata concessa ad una donna, si presumerà nel dubbio che la volontà dell' acquirente sia stata quella di non escludere le femmine. Ma viceversa per indurre nel dubbio e presuntivamente il voto d'agnazione e l' ammissione dei soli maschi e l'esclusione delle femmine e dei discendenti di esse, non basterà che la disposizione cominci da un agnato e sia diretta ad un altro agnato, ma converrà che questa volontà sia dimostrata concludentemente con argomenti convincenti e più positivi (3).

419. V.^a La *consuetudine speciale* del concedente padrone diretto di ammettere o di escludere le femmine nel concorso dei maschi è un altro canon d'interpretazione al quale nel dubbio si può

(1) *Fierli Aggiunte* Sez. 1. pag. 74. e pag. 81. not. 13.

Petrasancien, Emphyteus. del 21. Settembre 1772. av. *Luci* pag. 1. confermativa di quella proferita sotto di 27. Aprile di detto anno av. *Brogiani* pag. 5.

(2) *Novell.* 7. cap. 3. in princ. Vedi *Saggio Storico* §. 57. in not.

(3) *Pistorien. Locat. perpetuae* del 20. Settembre 1750. av. *Bizzarini* §. 42.

utilmente ricorrere (1). Si deve però attendere quella consuetudine che sia propria del primitivo padrone diretto a cui appartenevano i beni, non quella di un'altra persona a cui successivamente questo dominio diretto sia trapassato. Così, data la consuetudine di qualche luogo pio o corpo morale al tempo della concessione di comprender le femmine, non potranno queste essere escluse dai maschi sul fondamento della seguita posterior sottoposizione e traslazione del dominio diretto ad altro luogo pio o corpo morale presso il quale esista la consuetudine opposta di escluderle (2).

420. VI.^a L'osservanza successiva è un altro canone d'interpretazione per determinare la esclusione e prelazione d'un sesso all'altro, specialmente se sia *centenaria* (3).

421. VII.^a In dubbio si deve rispondere e giudicare per la successione *coeguale* d'un sesso all'altro, e così per la comprensione delle femmine (4) e dei maschi discendenti da femmine (5) congiun-

(1) *Faessulana Laudemiorum* del 5. Settembre 1769. av. Meoli ove della consuetudine speciale della Mensa di Fiesole di escludere nelle concessioni livellarie le femmine ed i maschi di femmine pag. 7. - 10.

Petrusancten. Emphyteus. del 27. Aprile 1772. av. Brogiani Relat. pag. 8.

(2) *Petrusancten. Emphyteus.* del 21. Settembre 1772. av. Luci § *Quae cum ita sint* confermativa di quella a relazione di Brogiani sotto di 27. Aprile di detto anno pag. 5. e 10.

(3) *Petrusancten. Emphyteus.* del 27. Aprile 1772. av. Brogiani pag. 8. e 9.

Fighinensis prael. Immissionis del 28. Maggio 1782. avanti Maggi Relat. §. 4.

(4) *Thes. Ombros.* tom. 4. dec. 38. n. 18. et seq.

(5) *Fierli Theor.* vol. 2. pag. 144.

Florent. Jurispatron. del 1. Ottobre 1774. cor. Ulivelli.

tamente coi maschi e coi discendenti maschi di maschio, come egualmente per la vocazione in sussidio della figlia dell'ultimò maschio allorquando è chiamata la linea mascolina in esclusione specialmente d'un cognato e d'un estraneo (1) come avremo luogo di vedere in appresso.

Interpretazione delle vocazioni sulla prelazione d'un sesso all' altro.

422. Ritornando ora a sviluppare estesamente e in tutte le sue diramazioni la prima e più importante fra le regole che abbiamo enumerato di sopra è da osservarsi, che all'oggetto di rettamente interpretare le vocazioni e locuzioni che s'incontrano nelle pazioni enfiteutiche, esse sono suscettibili di esser distinte in tre classi principali.

La *prima* classe comprende le vocazioni concepite con locuzioni *generiche* e *comuni* tanto all' uno che all' altro sesso.

La *seconda* classe comprende le vocazioni dirette *cumulativamente* e *congiuntamente* a persone d' ambedue i sessi.

La *terza* ed ultima classe finalmente comprende le vocazioni concepite con locuzioni *univoche* e referibili, o ad un solo sesso, ovvero ad una sola qualità determinata.

(1) *Fierli Theor.* vol. 2. pag. 21

Florent. Fideicom. de Salvettis del Marzo 1770. coram Beluzzi.

Pisana Majoratus de Campiliu del 10. Settembre 1715. §. Quae quidem et seq. cor. Paperini.

Locuzioni equivoche e comuni ad ambedue i sessi.

423. Si esigono delle congetture evidenti per escluder le femmine comprese sotto un vocabolo comune all' uno ed all' altro sesso. Così esse sono ammesse indistintamente coi maschi allorquando sono chiamati semplicemente i *figli* e *discendenti*, e ciò per forza naturale del vocabolo mascolino che comprende anche il femminino. Così sotto la menzione generica di discendenti sono compresi anche i maschi nascenti da femmine. Lo stesso si dica di altri vocaboli egualmente generici ed applicabili tanto all' un sesso che all' altro, come sarebbero quelli di *eredi*, di *successori*, *generazione*, *discendenza*, *linea*, *famiglia* espresse senza aggiungere ad esse veruna qualificazione di sesso (1). Ma le locu-

(1) *Fulgin. de success. in bon. emphyt. qu. 9.*

De Luca de emphyt. disc. 18. n. 7.

Fierli Theoriae vol. 1. pag. 251.

Tes. Ombros. vol. 2. dec. 20. n. 113. , e vol. 4. dec. 46. n. 21. et seq.

Florentina Fideicom. de Giachis del 30. Settembre 1701. av. Venturini e Farsetti §. 2. e 3. presso il Conti de fideicom. vol. 3. dec. 307.

Laurentiana Bonorum Emphyteutic. del 14. Luglio 1744. av. Finetti pag. 14.

Pistorien. Locat. perpetuae del 30. Settemb. 1744. §. 34. av. Bizzarrini Relat.

Pisana seu Liburnen. Bonorum del 5. febbrajo 1784. av. Boccacci pag. 12.

Florentina Emphyt. del 10. Settembre 1788. §. Secondo cor. Cavaleanti.

Pistorien. Prioratus de Panciatichis del 2. Ottobre 1794. super peremptorio juris patronatus §. 26.

Tes. del For. Tosc. vol. 3. dec. 93. n. 1.

zioni comuni e comprensive tanto dei maschi che delle femmine s'interpelleranno in favore dei maschi quando esiste lo statuto esclusivo delle femmine, e ciò in forza della presunzione di cui abbiamo ragionato di sopra, presunzione poi che cede ad una presunzione più forte allorquando cioè, concedente od acquirente l'Enfiteusi fosse stata una femmina (1).

§. II.

Locuzioni cumulative d' ambedue i sessi.

424. Tali sarebbero le vocazioni enfiteutiche dirette contemporaneamente ed egualmente alla linea mascolina e femminina, ed ai figli o discendenti *tanto maschi che femmine*. Ora è certo, che allorquando è stata chiamata egualmente la linea *mascolina e femminina* senza alcuna special menzione dei *maschi* si considerano chiamati anche i *maschi di femmine* (2). Ma è stato poi lungamente disputato se nella vocazione e stipulazione dell' Enfiteusi per se e suoi *figli e discendenti maschi e femmine*

(1) Bartolo nella *L. Jurisjurandi §. Libere n. 3. ff. de operib. libertor.*

Montelatici Element. Jurisprud. Civil. de ord. succed. in emphyt.

Magon. dec. Lucenz. 7. per tot.

Non possiamo perciò convenire nella massima contraria che fu abbracciata nella *Dec. 93. del vol. 3. Tes. del For. Tosc. n. 6. et seq.*

(2) *Fierli Theor. vol. 1. pag. 168. n. 7.*

Tes. Ombros. vol. 4. dec. 46. n. 21. et seq.

le femmine dovevano concorrere alla successione unitamente e congiuntamente coi maschi, ovvero se fossero ammesse soltanto in sussidio ed in deficienza dei primi?

425. Il *Bartolo* nella sua ripetizione alla *L. Ut juris jurandi* 7. §. *Si liberi sub n.* 5. ff. de oper. libert. distingueva se nel luogo in cui esistono i beni enfiteutici fosse o nò in vigore lo statuto o consuetudine esclusiva delle femmine in concorso dei maschi (1). Se non esisteva uno statuto speciale o consuetudine esclusiva delle femmine, queste succedono indistintamente ed egualmente coi maschi secondo il Gius comune de' Romani, sia che l'Enfiteusi fosse laicale od ecclesiastica. Nel caso poi in cui questo statuto esistesse, le dizioni e particelle *copulative* e *coniuntive* si risolvevano in *disgiuntive*, i maschi sono preferiti, e le femmine non succedono che in loro mancanza come se fossero chiamate in secondo grado, vale a dire in ordine successivo, non simultaneo. La ragione che assegna i Dottori ed i pratici a questa prelazione dei maschi e vocazione delle femmine soltanto in sussidio è riposta nella presunzione, che nell'esistenza dello statuto municipale esclusivo delle femmine i contraenti volessero nella stipulazione della concessione enfiteutica uniformarsi all'ordine di successione intestata prescritto dallo statuto municipale

(1) Vedi *Fierli Theoricae* vol. 1, pag. 165.

— *Fulgii. de jur. emphyt. tit. de success. qu. 2. n. 1. e qu. 10. per tot.*

Montelat, Elem. Jurisp. Civ. de ord. succed. in emphyt. Fighien. seu Florent. pract. Immissionis av. Maggi Relat. §. 6. et seq.

sotto il quale vivevano (1). Spingevano poi tant'oltre questa esclusione delle femmine da portarla ad investire anche il caso più duro in cui esse si trovassero in un grado più prossimo di quello del maschio, a menochè dalle parole e dal contesto della disposizione non apparisse che la successione dei maschi del grado più lontano non dipendesse dall'antecedente evacuazione delle femmine poste nel grado più vicino e più prossimo (2).

426. Questa dottrina del *Bartolo* e dei suoi seguaci ci sembra però inammissibile come contraria alle buone regole d'interpretazione. La presunzione che i contraenti si siano uniformati allo statuto esclusivo delle femmine può sorgere ragionevolmente, come abbiamo veduto di sopra, quando si tratti di locuzioni suscettibili d'una doppia ed equivoca interpretazione comprensiva di ambedue i sessi, qual sarebbe la vocazione di *figli*, di *discendenti* in generale senz'altra qualificazione. Allora l'esistenza di questo statuto può determinare verosimilmente un'intelligenza favorevole alla prelazione d'un sesso all'altro. Ma sarebbe irragionevole il pretendere che la di lui esistenza al di fuori dell'atto e non richiamata nella concessione, fosse operativa come supplemento e dichiarazione di volontà quando i

(1) *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de success. in bonis emphyt.* qu. 10.

Petrasaneten, Emphyt. del 21. Settembre 1772. §. Et in supposito av. Luci confirmatoria dell'altra av. Br. giani.

(2) *Fierli Theoticae vol. 1. pag. 167.*

Figghinen. seu Florentina prast. Immissionis del 28. Maggio 1782. cor. Maggi.

contraenti coll' aggiungere contemporaneamente l'espressa e simultanea vocazione delle femmine hanno bastantemente dimostrato di voler invece stabilire nell'Enfitensi un ordine di successione diverso da quello vigente per le successioni intestate in generale dei beni indifferenti. In quest'ultimo caso si deve dire anzi, che la presunzione della probabile contemplazione dello statuto resta distrutta dal solo fatto dei contraenti i quali hanno ammesso quelle persone che esso all'opposto dichiarava escluse. Per queste ragioni è da credersi che alcuni dei nostri più illuminati Magistrati abbiano riguardato la congettura dedotta dall'esistenza dello statuto esclusivo delle femmine isolatamente e di per se, non congiunta con altre più gravi, come leggera e di poco peso da non permettere che in forza di essa si receda dalla propria importanza delle parole (1).

§. III.

Locuzioni univoche ad un sesso o ad una certa determinata qualità.

427. Quest' ultima classe di locuzioni presenta a risolvere due importanti questioni

1.^a Se nella vocazione discendenti *maschi* vengano compresi non solamente i maschi di maschio ma ben anche i *maschi discendenti da femmine*?

(1) *Florentina Fideicommissi de Giachis del 30. Settemb. 1701. av. Venturini e Farsetti n. 9. et seg. presso il Conti de fideic. vol 3. dec. 307.*

Tes del For. Tosc. vol. 3. dec. 93. n. 5. e 6.

2.^a Se nella vocazione della discendenza o *dei discendenti per linea mascolina* o fino ad una certa generazione *mascolina* siano comprese anche le *femmine* discendenti da maschi.

Locuzione discendenti maschi.

428. Sotto la vocazione - *discendenti maschi* - si comprendono anche i maschi discendenti da femmina (1). È questa l'opinione comune conosciuta sotto il nome di regola del *Fulgosio* che nei moderni tempi è stata seguitata dai nostri superiori Tribunali (2). Questa regola ha in suo favore l'autorità

(1) *Fulgin. de successionib. in bon. emphyt. qu. 25.*

Bonfin de jure fidecomm. tit. 1. disp. 8. e 18.

Fierli Theor. vol. 2. pag. 51.

Florent. Fideicommissi del 10. Aprile 1699. cor. de Marinis.

Florentina Fideicommissi de Ferunis del 6. Agosto 1750. cor. de Riccia.

Fasulana Laudemiorum del 5. Settembre 1769. avanti Meoli pag. 5. et seq.

Florent. Fideicommissi de Bardellis dell' 8. Luglio 1783. §. ult. cor. Vernaccini.

Florent. Fideicommissi del 10. Aprile 1699. cor. de Marinis.

Florent. pract. Fideicommissi del 7. Settembre 1775. per totam cor. Vinci.

Tes. del For. Tosc. vol. 19. dec. 78. pag. 367. n. 1. e seg.

(2) L'interpretazione della vocazione *discendenti maschi* si nella materia fidecommissaria come nell'enfiteutica ha subito nel Foro Toscano diverse vicende che è necessario di conoscere. Dall'anno 1505. fino all'anno 1623. fu ricevuta l'opinione esclusiva affatto dei maschi di femmina. Dall'anno 1623. fino all'anno 1750. l'interpretazione fu vacillante, ora propizia, ora il più delle volte contraria alla regola Fulgosiana. Finalmente dall'anno 1750. fino ai nostri tempi prevalse l'opinione moderata favorevole all'ammissione dei maschi di femmina abbracciata dalla Ruota Fiorentina ad esempio della Ruota Romana che fedelmente e costantemente l'ha seguitata fino dall'anno 1572. Si veda *Fierli Theor. vol. 2. pag. 51.*, e le celebri Decisioni nella *Florentina Fideicommissi de Machiavellis dell'anno 1795. e 1796.*

della ragione e della grammatica, nè vi ha d'uopo d'un grande sforzo d'ingegno per comprendere che i discendenti maschi di femmina, appunto perchè *maschi*, sono anch'essi egualmente che i *maschi di maschio* compresi per la sola e semplice proprietà di vocabolo nella locuzione generale *discendenti maschi*. Ma nei tempi in cui questa opinione fu promulgata e inseguita nelle Scuole dovè certamente esser riguardata come un tentativo coraggioso d'un spirito non comune e come una vittoria ottenuta dalla grammatica e dal buon senso naturale sopra i barbari pregiudizj di quei secoli e sopra le istituzioni gotiche di vanità, d'ambizione, e d'ingiustizia feudale. Per lo che, non è da maravigliarsi che questa opinione del *Futgoso* acquistasse universalmente nelle Scuole e nel Foro tanta celebrità, come se fosse una scoperta importante in Giurisprudenza (1).

429. Accennato il fondamento di ragione di questa teorica, passiamo ad esaminarne l'estensione ed i limiti. Per restringere la locuzione generale *discendenti maschi* ai soli maschi di maschio ed escludere i maschi di femmina si richiedono dimostrazioni tanto chiare ed evidenti da togliere qualunque dubbio in contrario e l'uso di espressioni e locuzioni univocamente referibili ai soli maschi di maschio,

(1) *Fierli Theor.* vol. 2. pag. 52.

Averan, interpret. jur. lib. 2. cap. 28. n. 3. et seq.

Bonfin, de jur. fidecomm. disp. 20. n. 10. e disp. 21. n. 20. et seq.

Montis Foscuti Fideicommissi del 26. Giugno 1774. §. Perchè ec. cor. Meoli.

Florent, Fideicomm. de Martellinis del 17. Settembre 1745. n. 18. et seq. e n. 158. cor. Uguccioni.

e ciò tanto più se si trattasse di escludere i maschi di femmina in *sussidio* dopo il difetto dei maschi di maschio (1).

430. Sono congetture, presunzioni ed espressioni equivocate che couengono egualmente tanto alla vocazione dei discendenti maschi di maschio che ai discendenti maschi di femmina, e quindi non distruttive della regola Fulgosiana (2).

1.º La qualità mascolina del disponente e dei contraenti.

2.º La *mascolinità* richiesta nei chiamati e l'esclusione espressa delle femmine.

3.º La *presunta uniformità* del testatore allo statuto esclusivo delle femmine.

4.º La *sostituzione reciproca* dei discendenti maschi.

5.º La *proibizione dell'alienazione* dei beni, la quale si deve considerare apposta per conservare i

(1) *Fierli Theor.* vol. 2. pag. 52.

Torre de majorat, lib. 2. cap. 37. n. 40.

Florent, Fideicommiss. de Medicis del 10. Settembre 1723. §. 46. cor. Colderon.

Florent, Fideicomm. Salvi de Borgherinis super vocat. masculor. ex foemin. del 30. Luglio 1770. avanti Olivelli §. Poind et seqg.

Florent, Jurispatronatus del 1. Ottobre 1774. §. Quinimo cor. Olivelli.

(2) *Fierli Theor.* vol. 2. pag. 53.

Florent, Fideicomm. de Borgherinis del 30. Luglio 1770. ov. Olivelli §. Or le circonstance ec. et seq.

Montis Vorchi Immissionis dell' 11. Settembre 1778. §. Perché ec. cor. Buratti.

Castilionen. Fideicomm. del 15. Aprile 1794. cor. Cercignani Relat.

Tra. del For. Tosc. vol. 19. dec. 78. pag. 361. n. 4. et seq.

medesimi nelle persone dei compresi, non già per limitarne il numero.

6.º Il concorso dei maschi di femmina coi maschi di maschio, circostanza la quale, se può esser valutata trattandosi di vocazione *sussidiaria*, non può aver peso quando la vocazione de' maschi di femmina è principale e coeguale con quella dei discendenti maschi di maschio.

431. Ma gli scrittori alla materia fidecommissaria sguaitando l'opinione d'un altro antico Giureconsulto, *Riccardo de Malumbra*, notarono una moltitudine di limitazioni alla regola del *Fulgosio* che si possono tutte comprendere sotto la formula generale di un *voto agnatizio* manifestamente ed univocamente espresso dal disponente. Noi ci asterremo per amore di brevità dall'enumerazione minuta delle speciali circostanze di fatto che direttamente o indirettamente, evidentemente, presuntivamente, isolate o congiunte, inducono tutte queste limitazioni. Questa ricerca ci devierebbe troppo dal nostro cammino, e ci condurrebbe ad invadere un campo vastissimo dell'interpretazione forense proprio soltanto della materia fidecommissaria, e d'altronde quest'esame riuscirebbe di pochissima o quasi niuna utilità pratica fra noi, sì perchè i fidecommissi sono stati totalmente aboliti, sì perchè l'applicazione di questa parte d'ermeneutica legale alla materia enfiteutica sarebbe rarissima, giacchè il voto rigorosamente agnatizio più difficilmente può verificarsi in un contratto il più delle volte corrispettivo, che in un atto d'ultima volontà, e nella istituzione d'un erede. Ci contenteremo perciò di fermare la nostra attenzione nella principale limita-

zione di questa Teorica di frequentissima applicazione anche alla materia enfiteutica, ed è questa, che la vocazione dei discendenti maschi porta ad escludere i maschi di femmina allorquando i contraenti desiderarono la qualità mascolina tanto nel generante che nel generato, di grado in grado, e così concatenata nella persona di ciascun discendente senza alcuna intersecazione di femmine; in somma allorquando dopo la vocazione *discendenti maschi* si trova fatta menzione della linea *mascolina* (1). Allora il vero e proprio significato della linea mascolina denotando una serie successiva non interrotta di maschi di maschio senza alcuna femmina intermedia escludeva ed esclude necessariamente i maschi di femmina (2).

(1) *Fierli Theor.* vol. 2. pag. 53. e 46.

Pisana seu Lourentiono Bonorum Emphyteuticorum del 14. Luglio 1744. av. *Finetti* pag. 13.

Foesulona Laudemior, del 5. Settembre 1769. avanti *Meoli* pag. 12. e 13.

Romana seu Volaterrana Fideicommissi de Inghirami del 2. Marzo 1787. cor. *Raffaelli*, e la confermatorio del 28. Settembre di detto anno cor. *Simonelli*,

Si vedano inoltre le Decisioni citate nelle note precedenti e specialmente quelle emanate in Causo *Macchiavelli* sotto di 11. Settembre 1795. cor. *Cercignoni* e *Briehieri*, dissenziente l'*Aud. Maggi*.

(2) *Fierli Theorie*. vol. 4. pag. 59.

Montis Fosculi Fideicommissi del 26. Giugno 1744. §. Non suffragando ec. et seg. cor. *Meoli*.

Si veda anche il Lodo nella *Florentina seu Romano Fidel-commissorum de Salvatiis* del 22. Luglio 1820, proferito dai chiarissimi Signori Covulieri Presidenti *Puccini*, *Audit. Magnoni*, e *Avvoc Landi* pag. 11. - 13.

Pisano seu Liburnen. Bonorum del 5. Febbrojo 1784. avanti *Bocceacci* pag. 8.

432. Dopo avere esaminato e risoluto la questione, se i maschi discendenti da femmina succedono nella vocazione generica *discendenti maschi*, passiamo ad esaminare la questione inversa, se succedono le *femmine discendenti da maschi* allorquando è stata chiamata la *discendenza o i discendenti per linea mascolina*. Per ben risolvere una tal questione è d'uopo dividerla in due e fare una distinzione fra le femmine di *primo grado* e le femmine di *ulterior grado* avuto riguardo sempre alla persona del primo acquirente. La *prima* questione adunque potrà enunciarsi così: *la figlia del primo acquirente è ella compresa nella vocazione discendenti per linea o da linea mascolina o per un certo determinato numero di generazioni mascoline?* La seconda si pone nel modo seguente: *La nipote del primo acquirente, ed in generale la femmina discendente dall'ultimo maschio è compresa nella suddetta vocazione per gli effetti di succedere nell' Enfiteusi pazonata?*

• *Della figlia del primo acquirente.*

433. Il *Castrense* sostenne, che la figlia del primo acquirente non fosse compresa nella vocazione dei discendenti di esso per linea mascolina. Ogni stipite designato (così ragionano i Dottori e i Forensi che hanno illustrato e sviluppato la dottrina di questo antico Giureconsulto) è capace almeno in potenza di produrre due linee, una *mascolina*, l'altra *femminina* ciascuna delle quali è in-

cominciata dai di lui figli di primo grado, la mascolina dai figli maschi, la femminile dalle figlie. Per la qual cosa la figlia del primo acquirente sarà il principio della linea femminile del padre stipite della disendenza chiamata dalla pazione, ma non potrà giammai incominciare la di lui linea mascolina. In altre parole, la figlia, sebbene discendente da esso, non è però discendente dalla di lui linea mascolina per la ragione semplicissima che questa linea mascolina per difetto di figli maschi non è stata per anche incominciata (1). Contrario a questa opinione del *Castrense* fu il *Giasone*. Quantunque esso ammettesse che il naturale e proprio significato delle parole favorisse l'opinione del *Castrense*, sostenne tuttavia la comprensione della figlia del primo acquirente in difetto di figli maschi perchè gli sembrava inverosimile che il padre stipulante l'Enfiteusi per la durata d'una intiera linea, e così anche per i discendenti più remoti, volesse poi trascurare ed escludere dalla vocazione la propria figlia che certamente doveva prediligere e preferire agl'invitati di grado ulteriore. Ed i seguaci dell'opinione del *Giasone* confortavano ed avvaloravano questa Sentenza favorevole alla figlia del primo acquirente con un altro nuovo raziocinio osservando, che sebbene il padre isolatamente e di per se non costituisse, una linea, aggiungendovi però

(1) *Castrens*, in *L. Si maritus* n. 5. *Cod. de Procuratoribus*.
Peregrin. de fideic. art. 26. n. 2.
Polii, de renunciat. dissert. g. n. 10. et seq. vol. 3.
De Comitib. de fideicom. in addit. ad decis. 17. n. 620.
De Luca de fideicom. disc. 28.

la persona della figlia, si poteva dire sufficientemente incoata la linea mascolina di esso, e così essa figlia doveva ammettersi come parte estrema ed ultima della linea finita appena incominciata (1)

434. Tutto questo ragionamento però ci sembra un tessuto di sottigliezze forensi che non ha incontrato plauso presso i Dottori più schiariti alla materia, nè presso i nostri Tribunali nei quali l'opinione del *Giasone* è rigettata ed adottata invece quella del *Castrense* (2). Quando in un livello pazione sono stati chiamati i *discendenti* o la *discendenza per linea mascolina*, questa linea mascolina si suppone necessariamente già incoata, altrimenti sarebbe impossibile ammettere, come la pazione richiede, il discendente da essa linea qualunque ne possa essere il sesso. Due però sono le condizioni necessarie perchè questa linea mascolina si possa dire incominciata. La prima è l'esistenza di due persone almeno, poichè un solo individuo non può nell'ordine delle famiglie incominciare una linea, come un solo punto non è bastante a costituirla in geometria ed in matematica. La seconda condizione è l'*omogeneità* ossia la *medesimità* di

(1) Jason. in L. 2. n. 306, Cod. de jur. emphyt. et in L. Marius 5. Cod. de Procuratoribus.

Curt. jun. cons. 157. n. 13.

Polit. de renunc. dissert. 9. n. 10. et seq.

(2) Molin. de primog. lib. 1. cap. 6. n. 38.

Thesaur. de substitutionibus qu. 346. n. 38.

De Luca de linea legal. art. 16. n. 13.

* Maria de success. legal. part. 4. qu. 21. n. 18. art. 13.

Fulgin. de success. in bon. emphyt. qu. 25. n. 23. e seq.

De Comitib. Dec. Florent. loc. cit.

sesso nelle persone che la compongono. Ciò posto, se si concorda, che nè il padre solo, nè la femmina sola possono incominciare veruna specie di linea sia mascolina sia femminina; dovrà parimente confessarsi, che neppure l'unione di due elementi eterogenei, l'aggiunzione di due persone di sesso diverso, la figlia col padre, può formare e iniziare una linea omogenea nei punti o negl'individui dei quali si compone. Tanto il padre, che la figlia adunque resteranno bensì naturalmente uniti fra loro in linea *discendentale*, ma non potranno giammai esser considerati congiunti fra loro in quell'ordine successivo richiesto dalla pazione, nella serie cioè di *linea mascolina*. Quindi la figlia del primo acquirente potrà chiamarsi discendente del padre e parte della linea *discendentale* del padre, ma non mai discendente dalla di lui linea *mascolina* per la ragione semplicissima, che questa linea non è per anche cominciata, nè essa è bastante a cagione della diversità del sesso ad incominciarla. Di fronte a questa impossibilità logica di ammettere la figlia del primo acquirente in una tal vocazione ci crediamo dispensati dal ponderare il valore della presunzione recata dal *Giasone*, della predilezione cioè del padre maggiore verso la propria figlia che verso gli ulteriori invitati. Lo stipulante dovrà imputare a se medesimo di non aver provveduto con una vocazione diversa al vantaggio della propria prole quantunque di un sesso non privilegiato, ed il Giureconsulto ed il Magistrato potranno deplorare dentro il loro cuore gli effetti funesti di questi barbari pregiudizj che hanno partorito tanti mali e tante ingiustizie; ma allorquando non vi è luogo a dubbio

e ad interpretazione perchè la lettera del patto e della vocazione è chiara ed incavillabile, essi mancherebbero al loro sacro ministero rispondendo e giudicando in un senso opposto d'equità privata e di famiglia che sarebbe d'un pericolosissimo esempio per la causa pubblica dell'amministrazione della giustizia.

Successione della figlia dell'ultimo maschio.

435. Passando all'esame dell'altra questione, se sotto questa vocazione *discendenti per linea mascolina* venga la *figlia dell'ultimo maschio agnato* è da avvertirsi, che il medesimo *Castrense* fu anche in questo rapporto d'opinione contraria all'ammissione delle femmine. Il sentimento di questo Giureconsulto prevalse quasi universalmente fino alla metà del Secolo decimosettimo. Posteriormente però, rallentatosi alquanto il favore che ovunque accompagnava lo spirito d'agnazione, cominciò a trovar credito l'opposta sentenza, che in detta vocazione si ammettessero le femmine in *sussidio* dopo la mancanza dei maschi di maschio, e così anche la femmina dell'ultimo maschio agnato, non potendosi impugnare che auch'essa non fosse discendente dalla linea mascolina del primo acquirente (1).

(1) *Fierli Theor.* vol. 2. pag. 20.

Bonfini de fideicom. tit. 1. disput. 4. n. 23.

Polit. de fideicom. tit. 1. disert. 28. n. 3.

Pisana Majoratus de Campilia del 30. Marzo 1783. §. 35. et seq. cor. Cattani Relat.

Pisana Fideicom. de Campilia del 22. Giugno 1773. art. 6. §. Non ostante ec. cor. Salvetti, Rossi, e Pellegrini.

Questa ultima opinione è rimasta attualmente vittoriosa nei nostri Tribunali, ma per l'interpretazione delle disposizioni e contratti enfiteutici antecedenti ragion vuole che sia seguita quell'interpretazione che era stata adottata dalla comune opinione vigente in quel tempo in cui l'atto e il contratto fu celebrato (1). Ma se sia stata chiamata semplicemente la *linea mascolina*, allora la figlia dell'ultimo maschio agnato viene esclusa dalla successione e non si ammette neppure in sussidio, perchè sebbene una femmina nata dall'ultimo maschio possa esser la fine della linea mascolina, però non fa parte di essa perchè questa specie di linea incomincia dai maschi e finisce nelle femmine esclusivamente (2).

436. Quanto abbiamo detto relativamente a questa seconda Teorica non stà in contradizione colla risoluzione che abbiamo dato alla prima que-

Si veda ancora relativamente alla nostra materia enfiteutica le Decisioni nella *Florent. praet. Devolutionis Emphyteus. lib. motiv. 13. pag. 91. 45. pag. 243. 66. pag. 136.*

De Comitib. in addit. ad decis. 17. n. 14. de fideicom.

Pisana seu Laurentiana Bonorum Emphyteuticorum del 14. Luglio 1744. av. Finetti pag. 12.

(1) *Fierli Theor. vol. 2. pag. 21.*

Bonfin. de jur. fid. tit. 1. disp. 4. n. 23.

Polit. de fideicom. tit. 1. dissert. 28. n. 3.

Pisana Devolut. Bonorum 9. Luglio 1751. cor. Ulivelli Relat. nel Tes. Ombros. vol. 2. dec. 43.

Pisana Majoratus de Campilia del 30. Marzo 1773. av. Cattani §. 35. et seq.

(2) *Fierli Theor. vol. 2. pag. 21.*

Florent. Fideicommissi de Generottis del 12. Settembre 1741.

§. Verum etc. et per totam cor. Bonfini, Bizzarrini, e Mormori.

Senen. Fideicommissi de Saputis del 7. Giugno 1771. §. Cominciando ec. cor. Signorini.

stione. Una femmina può essere il fine, e segnare il termine della linea mascolina e può chiamarsi discendente da questa linea, ma non può giammai esserne il principio o formarne parte. Per l'istessa ragione adunque per cui abbiamo escluso la figlia del primo acquirente come non faciente parte nè discendente dalla linea mascolina del padre, perchè questa linea non esisteva, così abbiamo ammesso la figlia dell'ultimo maschio perchè questa linea aveva avuto un principio nel padre ed un termine nell'ultimo maschio. Ritenuto però che nella vocazione *discendenti per linea mascolina* si comprendano le femmine in generale, ed in specie la femmina dell'ultimo maschio, deve notarsi che non possono essere ammessi nella successione i di lei *figli maschi* i quali sebbene maschi sono discendenti dalla linea femminile (4).

437. Avendo parlato fin qui della successione della figlia dell'ultimo maschio cade opportuno discorrere alquanto della vocazione sussidiaria delle femmine nate immediatamente dall'ultimo maschio ammesse in sussidio dopo l'estinzione della linea mascolina del primo conduttore, loro vita natural durante, dal modello contrattuale per i livelli dei patrimonj pubblici, ecclesiastici e comunitativi. A queste femmine si deferisce per conseguenza il diritto di sperimentare tutte le azioni corrispondenti e nascenti da detta vocazione, e così anche il diritto di rivendicare i beni enfiteutici da qualunque detentore, o perchè arbitrariamente occupati o per-

(4) Bonfin, Dec. Florent, 15, n. 1, e 2.

chè trasferiti con un titolo nullo o vizioso (1). Ma qual sarà la più giusta interpretazione che dovremo dare a questa vocazione sussidiaria delle *femmine nate immediatamente dall'ultimo maschio*? Questa qualità d'immediata origine deve ella intendersi in modo *tassativo* e *rigoroso* o piuttosto in un senso semplicemente *dimostrativo* e suscettivo d'essere esteso a qualunque femmina *superstite* dopo l'estinzione della linea mascolina del primo conduttore? In conformità di quest'ultima intelligenza più benigna e più estesa è stato deciso dai moderni nostri Tribunali i quali hanno pronunziato, competersi in virtù di detta pazione il diritto di successione sul fondo enfiteutico alla figlia del primo acquirente dopo la morte del di lei fratello ultimo maschio della linea mascolina del padre ed ultimo possessore del livello e mancato *senza* discendenza veruna e d'altronde incapace legittimamente di averne perchè ecclesiastico e costituito in stato sacerdotale (2).

438. Quest'interpretazione però non ci sembra coerente nè alla lettera nè allo spirito di questa vocazione sussidiaria. La lettera del modello contrattuale porta, che il diritto di successione delle femmine è subordinato alla condizione rigorosa e necessaria di esser *nata immediatamente dall'ultimo maschio* della linea mascolina principalmente chiamata. Ora fra tutte le femmine che possono esser superstiti dopo l'estinzione di questa linea

(1) Vedi Saggio Storico §§. 320. e 321.

Tes. del For. Tosc. vol. 26. dec. 21. pag. 113. n. 2. et seq.

(2) *Tes. del For. Tosc.* vol. 26. dec. 21.

mascolina adempiono a questo necessario requisito soltanto le figlie di primo grado dell'ultimo maschio, non già la figlia o figlie del primo acquirente il quale, per i rilievi che abbiamo fatti superiormente, è il primo non già l'ultimo maschio della propria linea mascolina. Non è conforme poi allo spirito di questa vocazione sussidiaria in quanto che il Toscano Legislatore nel tracciare quest'ordine speciale di successione nel modello contrattuale ebbe in mira, come altrove abbiamo accennato (1), non già di far cessare affatto la prelazione fra i maschi e le femmine, e di ammetter queste senza veruna distinzione, ma di togliere l'odiosa esclusione della figlia del possessore dei beni in concorso dei maschi agnati sanzionata dagli statuti municipali allora vigenti. Perocchè l'equità ed il favore in questa vocazione ^{per parte del maschio} ~~deve dirsi~~ ^{deve dirsi} unicamente diretto alla figlia, del primo acquirente il quale non poteva punto pensare alla di lei possibile futura comprensione quando invitò la linea mascolina di maschio, e se chiamò le femmine nate dall'ultimo maschio possessore, le chiamò soltanto come sequela e dipendenza di questa linea e laddove questa fosse venuta ad estinguersi. Se poi l'ultimo maschio non avesse o non potesse avere legittimamente o discendenza di veruna specie e di verun sesso, e si pretendesse di ammettere in questo caso soltanto la figlia del primo acquirente, si darebbe luogo ad una doppia vocazione sussidiaria delle femmine, la prima di quelle nate immediatamente dall'ultimo maschio per

(1) Vedi Saggio Storico §. 321.

l'estinzione della linea mascolina, la seconda delle figlie del primo acquirente in difetto delle figlie dell'ultimo maschio possessore. Ma quanto sarebbe conforme alla giustizia rispondere e giudicare in favore della prima perchè la vocazione di essa si trova scritta nel patto che serve di legge di successione, altrettanto sarebbe ingiusto di pronunciare in favore della seconda la quale non essendo compresa nè dalla lettera nè dallo spirito della vocazione, si sarebbe dovuta questa supplire. e creare dal Giureconsulto e dal Magistrato.

439. Dopo aver esposto fin qui sommariamente i canoni principali d'interpretazione delle diverse vocazioni all'effetto di determinare quado e come abbia luogo la successione prelativa d'un sesso all'altro, ci resta a parlar soltato dei requisiti necessari perchè i maschi siano nella successione e nfitetica preferiti alle femmine. Questi requisiti sono i seguenti

1.^o Che si trovino *attualmente* nella linea o colonnello che successe nell'Enfiteusi non in un'altra linea o colonnello diverso, giacchè nell'Enfiteusi pazonata si ha riguardo all'ordine delle linee come nei fidecommissi, e la linea ingressa sul principio ha diritto di perseverare fino al suo totale esaurimento (1).

2.^o Che effettivamente i maschi esistano dentro i gradi contemplati dallo statuto e nei quali le femmine sono escluse dai maschi. Che se il ma-

(1) *De Luc. disc.* 1132. 53. *de emphyt.*

Montelatici Elem. Jurispr. Civil. de ordin. succed. in emphyt.

schio il quale pretende d' escludere fosse più remoto e fuori dei gradi prescritti dallo statuto, siccome questo medesimo statuto non può operare in forza di legge, non potrà operare neppure in forza di presunzione della conforme volontà del disponente (1).

Parimente quando la concessione enfiteutica è stata fatta a più individui nell'istesso tempo, e sono stati chiamati in essa i maschi e le femmine in sussidio colla reciproca fra linea e linea, non hanno il diritto di succedere i maschi dell'altra linea finchè esistono maschi e femmine di quella che è stata fino da principio originariamente investita. Per un egual ragione, se la concessione enfiteutica è stata fatta ad un solo individuo e ai di lui discendenti maschi e alle femmine in sussidio, ove il fondo enfiteutico sia stato diviso dopo la morte del primo acquirente in più colounelli, finchè esistono individui chiamati d'un colounello non succedono quelli dell' altro ancorchè fossero in grado eguale ed anche più prossimo (2). Da tutto questo si rileva ancora

(1) *Fierli Theoricae* vol. 1. pag. 167.

Pistorien. Locat. perpet. del 30. Settembre 1750. art. 4. n. 50. e 51. - 54. e 57. *car. Bizzarrini.*

Petrasaneten. Emphyteusis del 27. Aprile 1772. §. *Nimirum etc et seq. car. Brogiani.*

E la confermatoria del 12. Settembre di detto anno *av. Luci* §. *Quamvis etc. Tes. del For. Tosc.* vol. 19. pag. 367. n. 7.

(2) *Cap. 1. de u t. success. feud.*

Fulgin. de success. in bon. emphyt qu. 11. n. 3. *et seq.*

Pisana seu Laurent. Honorum Emphytie. *av. Finetti* del 14. Luglio 1744. pag. 15.

Pistorien. Locat. perpet. del 30. Settembre 1750. *av. Bizzarrini Relat.* §. 50. e 57.

Tes. del For. Tosc. dec. 93. n. 3. *et seq.*

1.^o Che quando fu chiamata la linea mascolina e femminina la femmina della linea mascolina ingressa si preferisce al maschio dell'altra linea non ostante lo statuto esclusivo delle femmine (1).

2.^o Viceversa quando è stata fatta la divisione de' beni enfiteutici la femmina superstite d'una linea non può succedere ad esclusione del maschio dell'altra linea se non consti della di lei comprensione nell'investitura (2).

(1) *Fierli Aggiunte Sez. 1. pag. 81. not. 14.*

Liburnen Emphyteus. del 5. Ottobre 1668. av. Farsetti.

(2) *Fierli Aggiunte Sez. 1. pag. 82. not. 14.*

Pisana seu Laurentiana Bonorum del 14. Luglio 1744. avanti Finetti.

Fighinensis pnet. Immissionis del 28. Maggio 1782. avanti Maggi Relat. per tot. e specialmente §. 13

Te., del For. Tosc. dec. 93. n. 3. et seq.

Della Disponibilità del Gius enfiteutico.

440. Divideremo questo quarto Libro in quattro distinte *Sezioni*.

Nella 1.^a parleremo dei *fonti*, ossia delle diverse *cause* giuridiche della disponibilità dei beni enfiteutici e livellari.

Nella 2.^a tratteremo della *facoltà* di disporre, ove dell'*estensione* di essa, e dei *modi* di *esercitarla*.

Nella 3.^a discorreremo delle *condizioni* e dei *limiti* giuridici posti alla legittima disponibilità dei beni enfiteutici.

Nella 4.^a finalmente parleremo degli *effetti giuridici* della già fatta disposizione.

*Dei fonti, ossia delle diverse cause giuridiche della
disponibilità de' beni enfiteutici e livellari.*

441. Tre sono le cause giuridiche che autorizzano e rispettivamente tolgono la disponibilità dei beni enfiteutici e livellarj, cioè

- 1.^a il *Patto*,
- 2.^a la *Consuetudine*,
- 3.^a la *Legge scritta*.

Di ciascuna tratteremo in altrettanti Capitoli.

Del Patto considerato come causa giuridica della disponibilità e rispettivamente della indisponibilità de' beni enfiteutici.

SOMMARIO.

La regola di ragione stà per la piena libertà di disporre - Il patto però può derogarvi §. 442.

Distinzione dei patti che confermano, modificano, e distruggono affatto, sia direttamente, come indirettamente la libertà di disporre - *ivi*.

I.º Patti e convenzioni che confermano la libertà di disporre. Clausole e locuzioni correlative.

1.º *Clausula ad habendum* - sua forza - accompagnata dalla proibizione d'alienare.

2.º *Clausula, quibus dederit, voluerit*.

3.º *Clausula in perpetuum*

4.º *Clausula salvo jure proprietatis et directi dominii*.

5.º *Facoltà di nominare il successore* §. 443.

II.º Della proibizione d'alienare indotta dal patto.

Validità di questo patto - Distinzione della proibizione assoluta e relativa - Differiscono fra loro per l'origine, per lo scopo, per la forza giuridica §. 445. - Nullità, rescissione dell'alienazione §. 445.

Proibizione isolata - Quando si risolve nella facoltà di alienare condizionata - proibizione concepita con due negative §. 446.

III.º Delle Pazioni considerate come impedimento all'assoluta disponibilità dei beni enfiteutici.

Questo vincolo è stato mantenuto dalla nostra Giurisprudenza attuale §. 447.

Esame della forza giuridica delle alienazioni dell'Enfiteusi pazonata.

Sono valide perdurante la vita dell'alienante §. 448.

Dopo la morte dell'alienante si distingue se il successivo chiamato sia o nò crede libero del medesimo §. 449.

Azione di reivindicazione che spetta al successivo chiamato contro il terzo possessore - suoi fondamenti §. 450.

Forza giuridica dell'alienazione *necessaria* dell' Enfiteusi pazio-
nata - *Rinvestimento* del prezzo retratto in favore dei chiama-
ti §. 451.

Forza della *proibizione d'alienare* aggiunta alla pazione - se renda
l'atto d'alienazione originariamente e radicalmente nullo anche
in vita dell'alienante §. 453.

Forza della *clausula ad habendum e simili* aggiunte alla pazione -
Se tolgano il vincolo alla libertà di disporre §. 454.

442. La legge *generale* che regola tutte le pro-
prietà, la legge *speciale* che regola la proprietà enfi-
teutica stanno sempre a favorire la libera disponi-
bilità dei beni fondi di qualunque specie e natura
essi siano. Ma siccome i patti prevalgono al disposto
della legge generale scritta perchè le convenzioni
formano la legge privata dei contraenti, così il Gius
Romano ordinò che tutti i patti i quali fossero stati
stipulati dalle parti intorno la facoltà di alienare il
fondo enfiteutico dovessero esser religiosamente os-
servati (1). Ora questi patti possono, o sanzionare
e confermar di nuovo questa libera facoltà d'aliena-
re, o modificarla o distruggerla sia direttamente ed
esplicitamente, sia indirettamente ed implicitamente,
direttamente in forza dell'espressa *proibizione d'alie-
nare*; *indirettamente* per mezzo delle *pazioni*.

(1) L. 3. Cod. de jur. emphyteutico in princip. Brunemann, ad
dict. Leg. n. 1.

*Della facoltà d'alienare confermata
dal patto.*

443. La facoltà d'alienare in forza del patto è indotta dalle seguenti clausule e locuzioni.

1.^a La *clausula ad habendum* (*ad avere e possedere*) sia estesa, sia *ceterata*, purchè però si trovi posta nella parte dispositiva, non semplicemente esecutiva del contratto, rende disponibile ed alienabile l'Enfiteusi e transitoria anche agli eredi estranei (1). Ma perderà questa clausula la sua forza allorquando si trovi accompagnata dalla proibizione d'alienare? Certamente, se la proibizione è *assoluta*, non però se questa proibizione è *qualificata* e modificata dalle espressioni *irrequisito domino* (*senza licenza o consenso del padrone diretto*) poichè allora, cessando ogni repugnanza fra la clausula e la proibizione, debbesi quest'ultima interpretare come diretta soltanto ad evitare il pregiudizio del padrone diretto, non a limitare in ogni altro rapporto i diritti del concessionario (2).

(1) *Montelatici Elemento Jurisprud. Civil de emphyt.*

Fierli Aggiunte sez. 2. pag. 86. e Theor. vol. 4. pag. 111.

Pisana Emphyt. del 3. Giugno 1693. cor. Pacion. Rel. pag. 4.

Liburnen. Emphyteusis seu hypothecae del dì 8. Apr. 1705.

av. Chellini nel Tes. Omb. tom. 3. dec. 47. n. 5. 6.

Florentina Fideicommissi del 10. Marzo 1775. §. 8. coram Maccioni.

Pisana Emphyteus. del 31. Agosto 1696. cor. Belluzzi nel

Tes. Ombros. vol. 6. dec. 21. n. 5. - 15. e vol. 3. dec. 47. n. 5.

Buratt. dec. 87. n. 3.

(2) *Pisan. Emphyt. del 3. Giugno 1693. cor. l'accon. Relat. p. 4.*

2.° Vi sono poi altre clausule le quali poste nella parte dispositiva inducono la facoltà d'alienare l'Enfiteusi sia isolatamente, sia accompagnate colla clausula *ad habendum*. Tali sarebbero la clausula, *quibus dederit, in perpetuum*, e specialmente quella colla quale il concedente procede a far la concessione *salvo jure proprietatis et directi dominii* nella quale s'intendono conceduti tutti e singoli i diritti di proprietà, e compreso ancor quello di alienare, riservato soltanto il dominio diretto al concedente (1); La clausula *quibus dederit* ovvero *a chi cederà le sue ragioni* rende disponibile ed alienabile l'Enfiteusi e transitoria agli eredi anche estranei purchè anch'essa sia posta nella parte dispositiva, non semplicemente esecutiva del contratto d'Enfiteusi (2).

3.° Finalmente anche la sola facoltà data al concessionario di *noninare* dopo la morte il successore nell'Enfiteusi rende il livello alienabile e transitorio agli estranei (3).

(1) *Pisana Emphyteus.* del 3. Giugno 1693. cor. *Paciono Relot.* pag. 4.

Pisana Emphyteus. del 31. Agosto 1696. coram *Belluzzi nel Tes. Ombros.* vol. 6. dec. 21. n. 5. e 15.

(2) *Cocci de emphyt. disp. cap. 7. n. 2.*

Florentina Restitutionis Dotis del 26. Settembre 1780. coram *Vernaccini nel Tes. Ombros.* tom. 8. dec. 49. n. 6. e seg. e vol. 3. dec. 47 n. 6.

(3) *Pruten. Locationis* del 26. Gennaio 1753. av. *Agnini nel Tes. Ombr.* vol. 9. dec. 32. pag. 467. n. 23. e 24.

*Della proibizione d' alienare indotta
dal patto.*

444. La *proibizione d' alienare* concepita con un patto speciale ed espresso contenuto nel contratto d' Enfiteusi è lecita e permessa anche per disposizione del Gius Romano che dichiarò validi ed eseguibili tutti i patti apposti a questa specie di contratto (1). Le questioni che possono sorgere in pratica sopra questa proibizione non si raggrauano sopra la di lei legittimità, ma nel determinarne nei diversi casi l' efficacia ed il valore, lo che dipende dal vedere, se essa debba considerarsi in senso assoluto o relativo soltanto. Si dice proibizione assoluta quando consta essere stata apposta nell' Enfiteusi pazonata per interesse dei *successivi chiamati*. L' origine di questa proibizione è affatto estranea alle leggi Romane e si ripete dalle consuetudini feudali (2). Si chiama poi proibizione *relativa* allorquando è apposta semplicemente per interesse del *padrone diretto* e per evitare il pregiudizio di esso. Allora, propriamente e rigorosamente parlando, non induce una assoluta inalienabilità, ma costituisce piuttosto un *limite* ed una *modificazione* della facoltà di disporre inerente a qualunque specie d' enfiteusi sia ereditaria, pazonata o mista della quale parlere-

(1) L. 3. Cod. de jur. emphyt.

Donell. Comment. jur. civ. lib. 9. cap. 14. §. 8.

(2) Vedi Saggio Storico §. 125. - 128.

mo a suo luogo. Questa è la proibizione di cui parla il Gius Romano e specialmente la *L. 3. Cod. de jure emphyteutico*, talchè il patto che la prende di mira non fa che ripetere ciò che dispone la legge comune -- *quod de jure inest.* --

445. Diversa parimente è la forza di queste due specie di proibizioni. Così, la proibizione d'alienare fatta *assolutamente* e indistintamente per interesse de' chiamati toglie la facoltà di disporre oltre la vita del disponente come vedremo più sotto (1). La proibizione poi *relativa* non ha forza che nell'interesse del padrone diretto. Quindi essa non porterà *ipso jure* la nullità dell'atto d'alienazione, ma lo sottoporrà alla *rescissione* nel caso che il padrone diretto si determini ad intentare l'azione di *caducità* per l'alienazione fatta *irrequisito domino*. Ma l'atto però sarà sempre valido, quantunque soggetto ad esser rescisso (2).

446. Si considera poi come proibizione *relativa* quella che apposta nell'Emfiteusi ereditaria si trova isolata e divisa dalle pazioni, e molto più quella che sia accompagnata dalle frasi, *senza licenza o consenso* del padrone diretto, lo che dimostra essere essa stata apposta affinchè il padrone diretto, sappia da chi esigere il canone e riscuotere il landemio (3). Che anzi

(1) *Tex. del For. Tosc. vol. 7. dec. 28. n. 6. - 10.*

(2) *Fierli Aggiunte sec. 4. pag. 115.*

(3) *Fierli Theoricæ vol. 4. pag. 112.*

Tex. Ombros. vol. 3. dec. 47. n. 10. e vol. 8. dec. 49. n. 15. e seg.

Pisana Emphyteusis del 20. Giugno 1692. avanti Cavalcanti pag. 12.

Pisana Emphyteusis del 22. Marzo 1739. art. 4. §. Et revera av. Ncoli.

contesta proibizione d'alienare concepita in senso negativo, *senza licenza o consenso del padrone diretto*, si risolve nel senso *affermativo* ed importa tacitamente sì, ma necessariamente la facoltà di disporre col consenso di esso, consenso che, come vedremo a suo luogo, non può essere senza una giusta causa negato (1).

§. III.

Delle Pazioni come impedimento alla libera alienabilità.

447. Fino dai tempi feudali la *pazione*, ossia la vocazione d'una certa serie di persone a succedere nei beni enfiteutici divenne un vincolo ed un ostacolo all' assoluta alienabilità dei medesimi (2), e questo vincolo rispetto ai beni livellarj dei *privati* è stato conservato anche dalla nostra attuale legislazione (3). Ci resta adunque soltanto ad esaminare

Pisano seu Laurentiana Bonorum Emphyteuticorum del 14. Luglio 1744. ov. Finetti pag. 22.

Florentino Fideicommissi quoad bona emphyteutico del 4. Marzo 1803. cor. Alberti Relat. pag. 7.

(1) *Arg. ex Leg. Quibus diebus 40. §. Quidam Titio ff. de condit. et demonstrat.*

Fulgin. de jur. emphyt. qu. 24. n. 30.

Detta Pisana seu Laurentiana Bonorum av. Finetti loc. cit.

(2) *Vedi Saggio Storico §. 125. - 128.*

*Tit. 39. lib. 2. de feud. de alienat. poterni feudi x i vi **
 « Alienatio feudi paterni non valet etiam domini voluntate, nisi
 « agnatis consentientibus ad quos beneficium quandoque sit rever-
 « surum: nec in filium vassallus feudum poterit confirmare agna-
 « tis non consentientibus, vel postea ratum non habentibus. »

(3) Nel nostro *Saggio Storico* §§. 476. - 487. abbiamo esposto i motivi per cui i nostri supremi Tribunali hanno creduto che le

per modo d' *interpretazione* quali conseguenze giuridiche produca l'atto d'alienazione dell' Enfiteusi pazonata.

448. Non vi è dubbio alcuno che il possessore dell' Enfiteusi pazonata, il quale non può col suo fatto pregiudicare ai successivi chiamati, non abbia per altro la potestà di trasferire validamente, sua vita natural durante, il diritto *personale* che gli compete sul fondo enfiteutico quantunque resolubile dopo la sua morte. E nonostante che simili atti di alienazione fossero accompagnati da espressioni e clausule effrenate ed importanti la traslazione di un vero e proprio diritto irresolubile, tuttavia i nostri Tribunali, misurando la *volontà* dalla *potestà* degli alienanti, hanno sempre considerato tali disposizioni ristrette alla durata del diritto del disponente, e così valide ed eseguibili finchè esso naturalmente esisteva (1). Questa interpretazione è giusta e ragionevole perchè, mentre da un lato rispetta il diritto dei successivi chiamati allorquando è venuto per essi il momento di esercitarlo utilmente,

passioni enfiteutiche considerate come un certo ordine di successione, e come vincolo alla libera disponibilità de' beni enfiteutici fossero esenti sotto questo doppio aspetto dalla censura delle leggi Leopoldine sulle sostituzioni e fidecommissi, non meno che delle sopravvenute leggi francesi. Per lo che noi crediamo inutile di ritornare di nuovo sopra una tal questione. Soltanto alle decisioni che abbiamo citato nelle note possiamo aggiungere altre che più o meno direttamente hanno confermato questa massima di Giurisprudenza fra le quali possono riscontrarsi quelle riportate nel *Tes. del For. Tosc.* vol. 1. pag. 7. vol. 2. p. 89. vol. 4. p. 3. n. 11. - 17. vol. 15. pag. 5. n. 4. e 5.

(1) *Fulgin. de alienat. emphyt. qu. 8.*

Giorn. Pratic. Legale vol. 1. dec. 62.

salva dall' altro lato l'atto dalla nullità e sanziona in favore del possessore attuale la libera commerciabilità dei diritti personali e resolubili che gli competono sul fondo enfiteutico.

449. Circa poi a determinare se questa validità si estenda oltre la vita dell'alienante bisogna distinguere, se il successivo chiamato riunisca o nò in se medesimo la qualità ereditaria del disponente. Se il chiamato si è fatto erede *proprio e libero* dell'alienante, l'alienazione, quantunque indebitamente fatta, deve sussistere anche dopo la morte del medesimo giacchè resta obbligato a rispettarla come un fatto del suo autore, nè può rivendicare il fondo alienato alla garanzia del quale egli è tenuto come erede coll'azione dell'evizione — *quem de evictione tenet actio eundem agentem repellit exceptio* - (1). Se poi il successivo chiamato non riuni la qualità di erede proprio e libero del disponente, l'alienazione quantunque originariamente valida, è resolubile dopo la morte dell'alienante, e quindi esso chiamato potrà rivendicare il fondo dalle mani di qualunque terzo

(1) *L. 14 Cod. de reivindicat. n. lvi* « Cum a matre domum filii le sciente comparasse proponas: adversus eum dominium vindicantem, si matris non successit, nulla te exceptione lueri potes - Quod si venditoris obliuiscit hereditatem: doli mali exceptio, pro qua portione, ad eum hereditas pertinet, uti non prohiberis. » e *Leg. 114. ff. de legat. 1. §§. 15. e 16. n. lvi* « Putat Marcellus posse exheredatos petere fideicommissum » ed in fine « Sed si omnes filii haeredes instituti sint ex disporibus portibus, non possunt petere fideicommissum. »

Fulg. de jur. emphyt. tit. de renunciat. quæst. 10. n. 5.
Florentina Fideicommissi de Guidis dell' 11. Marzo 1696. cor. Cavalconti §. Absolutio. E nello Confermat. del 30. Settemb. 1701. cor. Forsetti n. 109. et seg. Arretino seu Civitellen. Bonorum emphyteut. del 28. Aprile 1781. cor. Vernaccini Rel. §. 15.

possessore ancorchè l'alienazione sia stata fatta col consenso del padrone diretto (1) ed ancorchè l'alienatario fosse compreso nel ceto dei chiamati, ma si trovasse in grado più remoto dell'attore (2).

450. La ragione per cui l'alienazione non si sostiene oltre la vita dell'alienante è riposta nella natura ed indole medesima dell'Enfiteusi pazonata. È massima oggimai non più controversa nel Foro che il diritto dei chiamati è affatto indipendente dalla persona dell'antecedente possessore dei beni enfiteutici, e che questo diritto di successione contrattuale viene ad essi acquistato in forza della provvidenza del concedente ed in forza del patto del primo concessionario, come se ognuno di essi fosse stato presente personalmente all'atto della stipulazione ed avesse accettato l'emolumento. Perciò qualunque possessore intermedio d'un Enfiteusi pazonata si trova nell'impotenza legale a pregiudicare col fatto proprio, sia direttamente, sia indirettamente a questo diritto di futura successione (3).

451. Che diremo poi se l'alienazione del livello sia stata fatta dal possessore per una causa assolutamente necessaria v. gr. di assoluta povertà e d'impotenza a pagare il canone e a coltivare il fondo livellare? Allora è comunemente ammessa un ecce-

(1) Vedi le Leggi e gli Autori sopracitati.
Fulgin. de alienat. emphyt. qu. 8.

(2) *Laren. Reintegrationis et pract. transactionis del 3. Aprile 1792. av. Lami pag. 6. e 7.*

(3) *Laren. Reintegrationis et pract. Transactionis del 3. Aprile 1792. av. Lami pag. 6. et seq.*

Giorn. Prat. Legal. vol. 2. pag. 367. et seq. e vol. 3. pag. 6. 7. 25. et seq.

zione all'inviolabilità del diritto degli ulteriori chiamati i quali non potranno neppur dopo la morte dell'alienante ottenere la reintegrazione nei beni alienati, salvo però il diritto al conseguimento del prezzo di detta cessione od alienazione che resta surrogato in luogo della cosa, e che dovevasi perciò a loro vantaggio cautamente reinvestire. Ma se questo reinvestimento del prezzo non sia stato fatto e sia stato invece pagato liberamente nelle mani dell'alienante, l'acquirente e i suoi eredi potrebbero esser costretti a pagarlo di nuovo, come è stato più volte deciso in materia fidecommissaria, di cui le regole sono state in questa parte applicate dai nostri Tribunali all'Enfiteusi pazonata (1).

452. Abbiamo veduto con quali distinzioni si deve procedere nel determinare la validità dell'alienazione dell'Enfiteusi pazonata. Occorre adesso domandare se il vincolo alla disponibilità nascente dalla pazione sia reso più forte, o piuttosto si sciogla quando essa si trova accompagnata dall'espressa *proibizione d'alienare* o dalla clausola *ad habendum* o da qualunque altra che abbiamo veduto di sopra importar facoltà di disporre.

453. Alcuni hanno creduto che l'espressa *proibizione d'alienare* unita alla pazione enfiteutica aggiungesse alla medesima tanta forza, che senza

(1) *Casti Franchi Inferioris Bonorum emphyteuticorum* del 30. Settembre 1800, av. *Simonelli Relat.* §. 3. e 21. Si vedano ancora in materia fidecommissaria le Decisioni della Ruota nostra nella *Florentina Fideicommissi de Corsis* del dì 8. Luglio 1784. avanti *Uguccioni pag.* 10., e nella *Florentina Fideicommissi de Rillis* de' 17. Settembre 1745. av. *Brugiani nel Tes. Ombros.* tom. 2. dec. 38.

procedere con alcuna delle distinzioni di sopra accennate rendesse *radicalmente ed originariamente* nullo l'atto d'alienazione. Quest'opinione peraltro non ci sembra avere il minimo fondamento. Ed in vero, se quest'atto fosse radicalmente e originariamente nullo non produrrebbe verun diritto quesito nè veruna obbligazione, sia per l'alienante, sia per l'acquirente, lo che si riscontra essere evidentemente falso. In fatti abbiamo veduto, che l'alienante è obbligato a rispettare quest'alienazione, e che trasmette quest'obbligazione a' suoi eredi; che l'acquirente del fondo può respingere il successore dell'alienante il quale tentasse di rivendicare il fondo alienato. In somma l'atto d'alienazione è valido *intrinsecamente* di per se stesso ed esercita indubitabilmente la sua piena forza di fronte all'alienante, di fronte al di lui successore, e di fronte anche al chiamato sostituito che riunisce la qualità ereditaria; soltanto è risolubile per l'opposizione *estrinseca* del successivo chiamato che non riunisce questa qualità di erede libero dell'alienante perchè egli viene al possesso del fondo per un titolo proprio di vocazione indipendente dall'antecessore e che riconosce dalla provvidenza del concedente e dal patto del primo concessionario (1). L'espressa proibizione di alienare adunque che si trova unita alla pazione, o s'interpreta apposta nel vantaggio dei *chiamati*, e si trova perciò soggetta all'influenza delle regole e delle distinzioni che ab-

(1) *Arg. del Text. in L. 114. ff. de legat. 1. §. 15. e 16. Romagnosi della Condotta delle Acque vol. 1. pag. 352.*

biamo tracciate di sopra; o s' intende adietta per l' interesse del *padrone diretto*, e riceve quindi la sua congrua intelligenza dalle regole del Gius Romano ed in specie dalla *L. 3. Cod. de jur. emphyteutico*, ed in vece di produrre la nullità intrinseca dell' atto lo rende soltanto *resolubile* per l' azione di *caducità* che compete al concedente per l' alienazione *irrequisito domino*.

454. Relativamente poi a determinare l' efficacia delle clausule importanti libera facoltà di disporre allorquando si trovano adiette alle pazioni sono da notarsi due opposte opinioni. Alcuni dicono che la *clausula ad habendum* e simili, ancorchè apposte nella parte dispositiva, non hanno però tanta forza da rendere alienabili negli estranei l' Enfiteusi *pazionata* della quale non valgono a cambiare del tutto la natura. Quindi, affinchè l' apposizione di questa clausula non resti affatto inutile, e sia in qualche modo operativa, *ut quid minimum valeat*, ne limitano la forza a render permessa quell' alienazione del fondo enfiteutico che possa aver luogo fra le persone comprese e chiamate nell' investitura, e tutto al più senza licenza del padrone diretto (1). Altri poi sostengono, che anche nell' Enfiteusi *pazionata* esercita la sua piena efficacia questa

(1) *Fulgin. de alienat. emphyt. qu. 8.*

Fierli Theor. vol. 4. pag. 112. e 113.

Pisona Emphyteus. del 20. Giugno 1692. coram Cavalconti pag. 9.

Florentin. Emphyteus. de Tortoris del 29. Settembre 1772. pag. 5. e 6 cor. Luci Relat.

Montis Summani Renovotionis del 19. Giugno 1790. avanti Arrighi Relat. nelle Select. vol. 5. part. 2. dec. 55. n. 11. - 16.

clausula, poichè essa è facilmente conciliabile colla vocazione d'una certa determinata serie di persone. Cessa in fatti ogn'incompatibilità fra la clausula e la vocazione rendendo ciascuna di esse operativa secondo la distinzione di casi e di tempi, vale a dire facendo prevalere la forza della clausula quando la facoltà di alienare sia stata dedotta all'atto, e viceversa dando esecuzione alla pazione allorchando l'alienazione non sia seguita. Per lo che i Forensi dicono, che allora le persone comprese nella pazione sono chiamate colla tacita condizione *ne contingat alienatio* (1). Quest'ultima sentenza ci sembra preferibile perchè, lasciando salva l'efficacia della pazione agli effetti soltanto della *successione* nel caso di non fatta disposizione, dà una giusta importanza alle clausule che tendono appunto a distruggerla come *vincolo* alla disponibilità. Si riconduceva così l'Enfiteusi sotto l'impero del Gius Romano che non conosceva proprietà inalienabili, gius di cui disgraziatamente non di rado i Dottori e i Forensi si dimenticavano trasportati da una cieca e servile reverenza agli usi e consuetudini feudali.

(1) Bartol. in *L. Qui Romae* 122. §. *Duo fratres* n. 21. ff. de verb. obligat.

De Luca de *emphyteus.* disc. 35. n. 5

Pisana *Emphyteus.* del 31. Agosto 1696. av. Belluzzi nel Tes. Ombros. vol. 6. dec. 21. n. 10.

Della Consuetudine considerata come causa giuridica della disponibilità dei beni enfiteutici pazonati.

SOMMARIO.

- D**oppia origine di questa consuetudine §. 455.
 1.° *Della consuetudine d'alienare derivata dagli uni feudati.*
 Distinzioni forensi dell'Enfiteusi nuova ed antica, acquistata a titolo lucrativo e oneroso §. 456.
Teoria sulla facoltà di disporre concessa al primo acquirente a titolo oneroso §. 457.
 Chi sia primo acquirente - può talvolta distinguersi dal primo possessore - nelle concessioni simultanee al padre e al figlio qual'è primo acquirente, o se tali sono ambedue? §. 458.
 Qual sia acquisto a titolo oneroso e lucrativo - Criterio per distinguere l'uno dall'altro - Quando l'acquisto si presume fatto a titolo oneroso §. 459.
 Se la facoltà di disporre concessa al primo acquirente si estenda a tutti i chiamati senza distinzione §. 460.
Teoria del Baldo. - Distinzione fra i chiamati soggetti o no alla patria potestà dell'acquirente - Disponibilità rispetto ai primi, inalienabilità rispetto ai secondi - Fondamenti di questa distinzione §. 461, 462.
 Questa distinzione è stata rigettata dal Bartolo e perchè - Quest'ultima opinione favorevole all'assoluta e piena facoltà di disporre concessa al primo acquirente è stata adottata nel Foro §. 463.
 Se questa facoltà di disporre sia tolta dall'espressa proibizione d'alienare, assoluta e relativa §. 464.
 II.° *Della consuetudine d'alienare speciale e relativa ai livelli d'alcune Mense della Toscana.*
 Avvertenze transitorie §. 465.
 Forza di questa consuetudine - deroga al jus scritto feudale ed all'ostacolo delle pazioni §. 466.
 L'opposizione non si presume e deve provarsi concludentemente. - Circostanze di fatto che l'escludono §. 467.
 Prova della consuetudine d'alienare - istrumenti, cose giudicate §. 468.

455. Si può distinguere una doppia specie di consuetudine inducente la remozione del vincolo alla disponibilità assoluta dei beni enfiteutici nascenti dalle pazioni di cui abbiamo parlato nell'antecedente Capitolo, cioè

1.^o Una consuetudine derivata dal *gius feudale* mediante la quale viene concessa al *primo acquirente a titolo oneroso* la facoltà di disporre dei beni enfiteutici anche in pregiudizio de' successivi chiamati. Questa prima specie di consuetudine è applicabile generalmente a tutti i beni livellarj, qualunque ne sia la provenienza e la derivazione, sia laicali, come ecclesiastici; nè induce una *quasi allodialità* sopra detti beni perchè detta facoltà compete soltanto al primo acquirente non già ai successivi chiamati (1). Attualmente però la Teorica del primo acquirente è applicabile soltanto a quei beni livellarj i quali non sono stati resi disponibili dalle riforme Leopoldine essendo tutti gli altri alienabili non più in forza di consuetudine, ma in forza della legislazione scritta.

2.^o Una consuetudine derivante dalle cause che abbiamo altrove notato ed induttiva della *quasi allodialità*, ma *relativa e speciale* soltanto ai beni di alcune Mense Vescovili della Toscana (2).

(1) *Saggio Storico* §. 129. - 133.

Vedi anche De Luca Dottor Volgar, dell' *Enfiteusi* cap. 2.

n. 6. 7.

(2) *Saggio Storico* §. 167. - 172.

*Della Consuetudine d'alienare derivata
dagli usi feudali.*

456. Alla Teorica del *primo acquirente* appartengono le distinzioni che i Forensi hanno immaginato fra l' *Enfiteusi nuova* ed *antica*, e fra quella acquistata a titolo *oneroso*, e *lucrativo*. *Enfiteusi nuova* dicesi quella che ha origine nella persona dell'istesso enfiteuta e che da esso è stata acquistata. *Enfiteusi antica* è quella che ha origine da qualche ascendente. La prima denominazione si riferisce al primo acquirente, la seconda ai successivi chiamati e compresi (1). Parimente quando l' *Enfiteusi* pazonata è stata concessa per *causa lucrativa* i compresi non riconoscono il titolo della loro vocazione dal primo acquirente, ma dalla beneficenza e provvidenza del concedente. Perciò è giusto che manchi in esso primo acquirente la facoltà di disporre dell' *Enfiteusi* in loro pregiudizio. Non così però se l'acquisto sia a titolo oneroso. Allora i successivi compresi nella investitura ben lungi di riconoscere la loro vocazione dalla provvidenza e liberalità del padrone diretto, la riconoscono dal patto e dalla stipulazione del primo acquirente (2). Quindi la facoltà di disporre che compete ad esso, ma ad esso soltanto, non già ai successivi chiamati nell' *Enfi-*

(1) *Fulgín, de jur. emphyt. tit. de contractib. emphyt. qu. 1. num. 1.*

(2) *Pistorien, Bonorum del 17. Settembre 1793. av. Cercignani art. 1. per tot.*

teusi pazionata, seppure essa non sia per legge o per consuetudine alienabile come vedremo più sotto (1).

457. Per dare un conveniente sviluppo a questa Teorica dobbiamo ricercare

1.^o Qual sia la congrua intelligenza ed applicazione di questa denominazione di *primo acquirente* e di acquisto a *titolo oneroso*.

2.^o Se egli possa pregiudicare ai compresi che non siano soggetti alla di lui patria potestà.

458. Il *primo acquirente* nella materia enfiteutica si dice regolarmente quello che il primo a nome proprio ha stipulato l'investitura, ed ha introdotto ed incorporato nel proprio patrimonio il fondo enfiteutico. Non bisogna perciò confondere la qualità di *primo acquirente* con quella di *primo possessore*. Generalmente parlando esse sogliono esser riunite nella medesima persona, ma talvolta ancora possono stare disgiunte, lo che si verificherebbe se taluno stipulasse l'Enfiteusi per un terzo e procurasse al medesimo l'immediato godimento e possesso del fondo enfiteutico. È acquirente poi a *titolo oneroso* unicamente colui che si è procacciato l'Enfiteusi coi proprj denari (2). Molte volte però accade che una concessione enfiteutica si trovi fatta

(1) Fierli Aggiunte sez. 2. pag. 93. not. 7.

Florentina Salviani del 17. febbrajo 1695. av. Pacioni e Venturini §. Hoc autem posito.

(2) De Luca de emphyt. disc. 10. n. 2. in fin.

Florentina Salviani et emphyteus. del 17. Febr. 1695. cor. Pacioni, et Venturini §. Eo magis quia.

Pistorien. Honorum del 17. Settembre 1793. av. Cercignani artic. 1. §. Oltrediché ec.

Tes. del For. Tosc. vol. 5. pag. 413. dec. 82. n. 6. 7.

contemporaneamente al padre ed al figlio. Si domanda allora quale di essi potrà considerarsi come primo acquirente, ovvero se tali dovranno credersi ambedue? Per risolvere una tal questione un antico Giureconsulto, commentando un capitolo del libro de' feudi, propose la seguente distinzione (1). Se la concessione fu fatta al padre ed al figlio sotto il nome *appellativo di figlio* soltanto doveva considerarsi come primo acquirente unicamente la persona del padre. Se poi il figlio era stato chiamato sotto il suo nome *proprio e individuale*, allora si riguardava anch'esso come primo acquirente per la sua porzione virile congiuntamente col padre, ancorchè fosse assente e si provasse che il padre solo avesse pagato il laudemio d'ingresso col proprio denaro (2).

459. Si dice poi acquistata a titolo *oneroso* quell'enfiteusi in cui, oltre la costituzione di un annuo canone, fosse stata fino da principio pagata una certa determinata quantità di denaro a titolo d'entrata, ovvero ancora fosse stato soltanto convenuto il pagamento d'una rilevante pensione

(1) Si veda la *Teorica dell' Iernia nella sua ripetizione al cap. 1. n. 1. vers. Si autem de success. feudal.* fra le raccolte dal Fierli vol. 5. pag. 10.

(2) Questa regola d'interpretazione è dedotta dal Testo Romano in *L. Turpia 54. §. fin. et in Leg. Si haeredes 124. ff. de legat. 1.* nelle quali si dispone, che se il testatore ingiunge ai suoi eredi designati con nome *proprio* la prestazione d'un certo legato, ciascuno di essi è tenuto pro virili ancorchè sia stato istituito in porzioni diseguali. Se poi il testatore gli ha rammentati soltanto col vocabolo appellativo di *eredi*, ognuno è tenuto a contribuire alla soddisfazione del legato per la sua sola porzione ereditaria.

annuale. Si dice acquistata a titolo *lucrativo* quella ottenuta dalla liberalità del padrone diretto, e nella quale niuna somma di denaro fosse stata pagata in principio ovvero la responsione pattuita fosse molto tenue ed assai inferiore alla rendita del fondo (1). Vi sono alcuni poi che stabiliscono esser la metà del prezzo sborsato superiore o inferiore al valore della cosa enfiteutica il punto medio fra l'acquisto oneroso e lucrativo (2). In generale però il criterio più sicuro per distinguere una specie d'acquisto dall'altra si riduce in sostanza ad esaminare se l'acquisto medesimo sia gratuito o corrispettivo. Si presume poi acquistata a titolo oneroso, non lucrativo l'Enfiteusi di dominio diretto della Chiesa, di Comunità, e di altre persone fisiche o morali, gli atti delle quali non sarebbero stati approvati dalla competente autorità tutelare se non fosse intervenuta l'utilità ossia la corrispettività nella celebrazione dei correlativi contratti (3).

(1) Bartol. in L. Si mihi et Titio col. pen. ff. de verb. oblig. Fulgin. de jur. emphyt. praelud. qu. 16. n. 2.

Montelatici Elem Jurisprud. Civil. de emphyt. vol. 2. pag. 230.

Pisana Emphyteusis del 3. Giugno 1693. av. Pacioni Relat. pag. 2.

Arretina seu Civitellen. Bonorum Emphyteuticorum del 28. Aprile 1781. cor. Vernaccini §. 11.

Tes. del For. Tosc. vol. 5. pag. 413. dec. 82. n. 9. 10.

Cascinen. Emphyteus. super bonis Monial. S. Sylvestr. Pisarum del 20. Settembre 1774. av. Bizzarini §. Poiché avanti ec.

(2) De Luca de emphyt. disc. 90. n. 4.

Florentina Fideicommissi de Giachis del 30. Settembre 1801. av. Venturini, e Farsetti lib. mot. 136. c. 542.

(3) Montelatici Elem. Jurisprud. Civil. vol. 2. de emphyt. pag. 230.

Cascinen. Emphyteusis quoad bona S. Sylvestri Pisar. coram Olivelli, Sulvetti, e Bizzarini del 20. Settembre 1774. pag. 7.

Pistorien. Bonorum del 17. Settembre 1793. av. Cercignani Relat. §. La questione pertanto ec.

460. Abbiamo veduto che il primo acquirente l'Enfiteusi a titolo oneroso può disporre anche in pregiudizio dei chiamati e compresi nell'investitura in favore di qualunque persona anche estranea, non ostante, come abbiamo veduto di sopra, l'Enfiteusi pazonata sia per regola inalienabile (1). Ma questa facoltà di disporre competerà al primo acquirente anche in pregiudizio dei successivi chiamati i quali fossero esenti dalla di lui patria potestà? Ecco la seconda questione che ci siamo proposti a risolvere.

461. Tutte le opinioni erano concordi nell'attribuire al primo acquirente a titolo oneroso che avesse stipulato l'Enfiteusi per se e suoi figli e discendenti *costituiti sotto la patria potestà* la facoltà di disporre liberamente anche in pregiudizio di essi, o si riguardasse un tale acquisto come una vera e propria donazione, o come parte di peculio *profettizio* dei figli. Se reputavasi come *donazione*, dicevasi esser questa sempre revocabile, sì perchè il

(1) *Pisana seu Laurentiana Banarum Emphyteuticorum del 14. Luglio 1744. pag. 5. nv. Finetti.*

Cascinen. Emphyteus. quoad bana S. Sylvestri del 20. Settembre 1774. pag. 7. av. Olivelli, Salvetti, e Bizzarrini.

Pisana seu Liburnen. Renovationis Emphyt. del 23. Luglio 1766. av. Beltramini §. 31.

Florentina Emphyteusis del 4. Settembre 1782. av. Arighi §. Paichè messa ec.

E' da notarsi inoltre che il primo acquirente può in qualunque altro modo pregiudicare ai successivi chiamati anche indipendentemente dall'alienazione, come a cagion d'esempio coll'aumentare il canone a favore del padrone diretto. Si veda la *Piscien. Emphyteusis del 7. Agosto 1779. av. Vernaccini §. Perchè siccome ec.*

Pisarian. Banorum del 17. Settembre 1793. av. Cercignani Relat. §. E tanto meno ec.

padre stipulando per i figli stipulava per essi come eredi, sì perchè secondo i rigorosi principj di gius non poteva esser valida una donazione fra padre e figlio non ancora emancipato. Se poi doveva riguardarsi come parte di peculio profettizio, siccome questo restava sempre nel dominio e nella libera disposizione del padre, così potevasi egualmente ritogliersi al figlio o in tutto o in parte (1).

462. Ma le opinioni dei Dottori si dividevano quando si trattava di risolvere la questione rispetto ai chiamati *non sottoposti alla potestà* del primo acquirente, o perchè questo non godesse veramente d'alcun diritto di patria potestà (come era la madre per le leggi Romane) (2), o perchè rispetto al padre le persone invitate fossero estranee o congiunte in linea trasversale, o discendenti già emancipati. Allora, si diceva, il primo acquirente non potrà godere rispetto a tali persone della libera disponibilità dell'Enfiteusi perchè relativamente a queste l'acquisto non è più una donazione revocabile ma una donazione perfetta ed irretrattabile, nè costituisce più un loro peculio profettizio, ma un peculio

(1) Bald. in L. 1. in fin. Cod. per quas person. nob. acquir. e nell' Auth. Si quis ruinas n. 9. e 10. Cod. de Sacros. Ecclesiis.

Fierli Theoricæ vol. 1. pag. 91

Florentina Salviani del 17. febbrajo 1695. av. Paeioni, e Venturini dissensiente l'Aud. Marini §. Præsterea ec. e §. Adestque.

Florentina bonorum de Grifonibus del 30. Aprile 1716. av. Calderoni, Ricci, e Ruota.

Florentina Fideicommissi de Giachis del 30. Settembre 1701. av. Venturini, e Farsetti.

Florentina Livelli del 1683. av. Fantoni.

(2) Fierli Theoricæ vol. 1. pag. 92.

avventizio. Tale era l'opinione adottata dal *Baldo* e da' suoi seguaci (1).

463. Ma il *Bartolo* al contrario sosteneva che l'esercizio della facoltà d'alienare attribuita dalle consuetudini feudali al primo acquirente a titolo oneroso era piena ed assoluta, nè poteva rimanere limitata dalla differente qualità dei chiamati ed in forza di una distinzione dedotta dai principj della Romana Giurisprudenza ai quali era affatto estranea (2). Ed in vero questa facoltà dipendeva unicamente dalla natura dell'acquisto a titolo oneroso ed era una conseguenza logica necessaria della posizione speciale in cui allora si trovano, l'acquirente, il concedente ed i successivi chiamati. Un acquisto a titolo oneroso e corrispettivo si presume sempre fatto colla implicita condizione che l'*acquirente* possa a suo arbitrio disporre del soggetto acquistato senza punto curare l'interesse delle persone da esso nominate nell'istrumento d'investitura a succedervi. Dall'altra parte allorquando il *concedente* ritira un prezzo corrispettivo per la sua concessione, si presume che ciò faccia ad intuito soltanto di quello che lo sborsa, e gli resta indifferente il futuro destino delle persone da esso invitate. Gli *ulteriori chiamati* poi debbono conoscere che il loro diritto di successione è di una natura essenzialmente incerta ed eventuale e dipendente dalla perseveranza dell'acquirente a tener ferma la loro vocazione, talchè rispetto al medesimo stanno a misurare sol-

(1) *Vedigli Autori, e Decisioni cit. nelle due note antecedenti.*

(2) *De Luca Dottor Volg. vol. 2. - Dell' Enfitensi cap. 2. n. 7.*

tanto la durata della concessione, e perciò non vanno alla successione un gius quesito ma una semplice speranza condizionale all'evento della non fatta disposizione (1). Ed una tale conclusione si trova attualmente adottata nei nostri Tribunali nei quali a preferenza dell'opinione del *Baldo* è prevalsa quella del *Bartolo* che sanziona l'assoluta facoltà di disporre nel primo acquirente a titolo oneroso senza distinzione fra i chiamati soggetti o no alla di lui patria potestà, riservato soltanto ai medesimi il diritto di succedere nel caso di non fatta disposizione (2).

(1) *De Luca de feudis* art. 2. n. 132.

Pisana Emphyt. del 13. Agosto 1696. av. Belluzzi §. Adeout.
Pisana seu Laurentino bonorum emphyteuticorum del 14. Luglio 1766. av. Beltrami §. 31.

Cascinen. Emphyt. quoad bonu S. Silvestri del 20. Settembre 1774. av. Ulivelli, Salvetti, e Bizzarri pag. 7.

Florentina Fideicommissi quoad bona emphyteutica del 4. Marzo 1803. av. Alberti Relat. pag. 7.

Pistorien. Bonorum del 17. Settembre 1793. §. Perlochè av. Cercignani Relat.

(2) *De Luca de emphyt. disc.* 70. et *de feud. disc.* 131. n. 8.

Pisana Emphyteus. del 3. Luglio 1693. cor. Pacioni et Venturini.

Si veda il Voto di Scissura dell'Auditor *Marmi* nella *Florentina Salviani* del 17. Febbrajo 1695. §. *Et quamvis et seq.*

Si veda ancora la Decisione in Causa della Nave, e Mazzantini nella quale fu rigettata l'opinione del *Baldo* per tre conformi Sentenze, l'una del Professor *Vannucchi*, l'altra proferita sotto il 1.º Settembre 1761. dall'Aud. *Marco Bonfini*, la terza sotto il 24. Settembre 1771. dall'Aud. *Meoli*.

Pistorien. Bonorum del 17. Settembre 1793. av. Cercignani Relat. art. 1. per tot. nella quale altresì si dimostra, che le Decisioni da noi citate nella nota precedente e che ammettevano la distinzione del *Baldo* non potevano costituire una legittima consuetudine di giudicare perchè in esse appunto questa distinzione

464. Ma questa libertà di alienare e di obbligare i beni enfiteutici che risiede nel primo acquirente a titolo oneroso, quantunque piena ed assoluta, potrà ella esser tolta dall'espressa *proibizione di alienare* e di obbligare che s'incontri nell'istrumento di concessione? Nò certamente, poichè questa proibizione si può conciliare colla facoltà d'alienare, sia col referirla ai possessori intermedij dell'Enfiteusi nel caso che l'acquirente muoja senza disposizione, sia coll'interpretarla nell'interesse del padrone diretto onde non privarlo del laudemio e di tutti gli altri diritti che ad esso competono in occasione dell'alienazione (1). Se poi questa proibizione d'alienare si dimostrasse *assoluta* e necessariamente referibile anche alla persona del primo acquirente ed apposta non solo nell'interesse del padrone diretto, ma ben'anche de' chiamati successivi, allora non vi è dubbio che il primo acquirente a titolo oneroso non fosse obbligato a rispettare questo *patto speciale* della convenzione per cui il concedente, non ostantechè avesse ritirato un prezzo corrispettivo della concessione, ha voluto provvedere all'interesse de' futuri chiamati (2).

non era stata richiamata ad un serio esame nè avea servito di principal fondamento della risoluzione.

Florentina seu Romana Fideicommissorum de Salvatis quoad liquidationem del 30. Settembre 1807. av. Frullani §. 73.

Decis. Inedite del For. Toscan. vol. 4. dec. 51. n. 12.

(1) *Pisana Emphyteusis del 20. Giugno 1697. cor. Cavalcanti pag. 4. 5.*

Florent. Fideicommissi quoad bona emphyteutica del 4. Marzo 1803. cor. Alberti Relat. pag. 6. e 7.

Castri-Franci Successionis del 17. Luglio 1779. av. Vernaccini §. Né questa diritto ec. et seq.

(2) *Tes. del For. Tosc. vol. 6. pag. 233. dec. 39. n. 1. e vol. 7. pag. 187. dec. 28. n. 6. et seq.*

§. II.

Della Consuetudine di alienare relativa ai beni di alcune Mense Vescovili di Toscana.

465. Dopo che le Riforme Leopoldine in materia livellare hanno resi disponibili per *legge scritta* quei beni che prima erano tali soltanto in forza di consuetudine, poche cose, e d'un interesse meramente transitorio e quindi d'un applicazione rara e lontana, restano a dirsi sopra questa seconda specie di consuetudine di cui altrove abbiamo veduto l'origine e le cause (1). Basteranno adunque le seguenti avvertenze.

466. La consuetudine d'alienare i beni livellari di alcune Mense della Toscana derogò alla regola di ragione derivata dagli usi feudali i quali stabilivano l'inviolabilità dei diritti dei successivi chiamati nel feudo e nell'Enfiteusi. Questo gius non scritto acquistò adunque la preponderanza sul gius scritto feudale, ed i contratti stipulati sotto l'influenza di questa consuetudine ne ricevevano una norma interpretativa, ed operava l'effetto medesi-

(1) *Saggio Storico* §. 167. - 172.

Intorno alle cause di questa consuetudine si possono ancora vedere le Decisioni seguenti.

Pisana Emphyt. del 22. Marzo 1739. cor. *Meoli Relat. nel Tes. Ombros.* vol. 6. dec. 56. n. 7.

Florentina Bonorum Feudalium del 28. Settembre 1751. av. *Bizzarrini* § 11. - 22. ove si dice che una simile consuetudine era invalsa fin da principio del Secolo XV. e si riporta una serie di giudicati che l'hanno confermata, e sanzionata.

Florentina seu Pisana Immissionis del di 8. Marzo 1771. av. *Moneta Relat.* pag. 29. - 32.

mo che se la facoltà d'alienare fosse stata insinuata nel contratto e adietta alla pazione (1).

467. La qualità appodiatizia dei beni ecclesiastici doveva concludentemente provarsi da chi l'alleghava. E siccome nella materia *feudale* la presunzione della qualità *tradizionale* del feudo la vinceva sopra la presunzione della di lui *oblazione*; così nella materia enfiteutica l'Enfiteusi ecclesiastica non doveva presumersi costituita per *appodiazione* se non in caso di una prova in contrario (2). La qualità *appodiatizia* poi restava esclusa indubitabilmente da molti riscontri e congetture per le quali si dimostrasse con certezza il titolo primitivo dell'originaria pertinenza de' beni nella Chiesa, sì direttamente che indirettamente, come sarebbe l'acquisto dell'Enfiteusi fatto *con titolo oneroso* vero, e non simulato, e le nuove concessioni del medesimo fondo fatte con accrescimento di canone (3).

468. Se una delle cause induttive la consuetudine d'alienare aveva bisogno di prova, molto più ne avea bisogno questa medesima consuetudine. Essa infatti doveva giustificarsi, sia con gl'istrumenti e contratti d'alienazione fatti dagli enfiteuti

(1) *Cap. 1. de alienat. paterni feudi.*

Pisana Emphyteusis del 22. Marzo 1739. cor. Meoli pag. 1. - 3.

(2) *Merlin questions de droit - al vocabulo - Terrage. -*

Florentina seu Pisana Immissionis del 29. Settembre 1769. av. Ulivelli Relatore §. 57. - 60. confermata dalla Fiorentina seu Pisana Immissionis dell' 8. Marzo 1771. avanti Moneta Relatore pag. 29. - 32.

(3) *Detto Fiorentina seu Pisana Immissionis av. Ulivelli §. 57. 67, e la confermatória suddetta av. Moneta Relat. pag. 29. - 32.*

possessori dei livelli di queste Mense, anche in pregiudizio dei chiamati, sia colle sentenze che ordinano la vendita all' incanto di questi beni per soddisfare i creditori del possessore (1).

CAPITOLO III.

Della Legge scritta considerata come causa giuridica della disponibilità dei beni enfiteutici, e livellarj.

469. La *disponibilità* dei beni enfiteutici e livellarj di pertinenza dei *privati* riconosce per causa giuridica generale e comune in tutti quei paesi ove è in vigore il diritto Romano la *L. 3. Cod. de jure emphyteutico*. Ma nella nostra Toscana la commerciabilità dei beni livellarj di *mano-morta* tanto esente che non esente, sì di nuova come d'anti-

(2) *Florentina Emphyteusis* del 9. Dicembre 1619. av. Massini R. lat. per i livelli della Mensa Vescovile di Fiesole.

Pisana Emphyteusis del 13. Agosto 1656. av. Belluzzi nel Tes. Ombro. vol. 6, dec. 21. n. 1. e 2.

Pisana Emphyteusis del 20. Luglio 1787. coram Maggi Relat. §. 18. - 23.

Pisana Emphyteusis del 29. Settembre 1789. av. Maecioni Relat. nelle Select. vol. 5, part. 1. dec. 34. n. 4. in quanto ai livelli della Mensa Arcivescovile di Pisa.

Florentina pract. Avocationis pecuniae del 22. Giugno 1711. cor. Archi pag. 3. - 4.

Florentina Bonorum feudalium del 28. Settembre 1751. av. Bizzarrini §. 13. - 27.

Florentina Relevat. nis super bonis feudalibus del 29. Settembre 1761. av. il medesimo Giudice §. 10. - 16.

Florentina Immissionis del 2. Ottobre 1801. av. Raffaelli, e Fenui Relat. §. 20. per i beni dalla Mensa Arcivescovile Fiorentina.

ca istituzione si ripete dalle *Riforme Leopoldine*. Siccome però queste Riforme, come abbiamo altrove veduto (1) si eseguirono in tempi diversi, furono applicabili a diverse classi di beni, ed esercitarono la loro azione rispettiva con *modi* e con *forme* distinte speciali a ciascuna di esse, così abbiamo creduto necessario intraprenderne l'esame e lo studio in altrettante sedi separate e distinte in cui parleremo successivamente della *disponibilità* indotta nelle diverse classi di questi livelli.

1.^o dalla *Legge del 2. Marzo 1769*.

2.^o dai così detti moderni *Regolamenti del 1747. e del 1776*.

3.^o dalle *Istruzioni del 7. Giugno 1783*.

(1) Vedi *Saggio Storico* §. 314. e 315.

ARTICOLO I.

*Della disponibilità indotta dalla Legge
del 2. Marzo 1769.*

SOMMARIO.

La legge del 2. Marzo 1769. colpisce soltanto i livelli di mano-morta non esente §. 470.

Esposizione del testo dei §§. 18. e 19. di questa legge §. 471.

Triplice divisione materiale di questi due articoli in tre distinte sezioni secondo le diverse specie di disposizioni che in essi si contengono §. 472.

Disposizioni nuove e attributive - Quasi allodialità - Miglioramenti ed accrescimenti §. 473.

Disposizione dichiarativa - Preservativa di tutti i diritti competenti per gius comune e per indole del contratto d' Enfiteusi al padrone diretto §. 474.

Analisi ed esame dei §§. 18. e 19. della legge del 2. Marzo 1769. sotto quattro principali punti di vista §. 475, cioè

1° *Delle persone contemplate dalla legge suddetta §. 476.*

1.° *Possessore e domino utile* - Se la menzione e designazione personale di laici fu tassativa, ovvero dimostrativa e si estenda a qualunque possessore dei beni anche ecclesiastico e regolare? §. 477.

2.° *Domino diretto - mani-morte* - Quali siano gli elementi ideologici che compongono la nozione di mano-morta all'oggetto di determinare quali si possono chiamare livelli di mano-morta §. 478.

Caratteri essenziali e distintivi della mano-morta.

(a) *Indefettibilità e preordinazione a durare in perpetuo - Condensazione dei beni.*

(b) *Difficoltà somma a rilasciare i beni acquistati - Stagnazione dei beni.*

Etimologia del vocabolo mano-morta § 489.

In che le mani-morte differiscono §. 480. - 485.

- (a) Dalle *masse e aggregazioni* d'individui §. 481.
 (b) Dalle *vere e proprie società o associazioni* §. 482.
 (c) Dai *corpi morali* §. 483.

II.° Dei beni colpiti dall'azione della legge del 1769.

I §§. 18. e 19. di questa legge sono *statuti reali* e l'azione di essi seguita i beni in qualunque mano trapassano §. 485.

Interpretazione delle espressioni della legge - beni che attualmente si trovano §. 485.

Questioni che ne derivano.

1.° Se i contratti di livello *posteriori* al 1.° Marzo 1769, siano soggetti all'impero di questa legge §. 486. Se siano validi i patti stipulati in contrario ancorchè approvati da Sovrano Re-scritto §. 487.

2.° Se l'operazione e l'impero della legge si estenda ai livelli *acquistati* posteriormente in quanto al diretto dominio dalla mano-morta non esente §. 488.

III.° Dei titoli di possesso contemplati dalla legge del 1769.

Spiegazione dei titoli di cui la legge fa espressa menzione - *enfiteusi - livello - precario - affitto perpetuo* - §. 489.

Se questa designazione di titoli sia *dimostrativa o tassativa* §. 490.
 Restano compresi sotto l'impero della legge anche non nominati i titoli seguenti.

- 1.° la *permuta o palasfermo*,
 2.° la *comodità di percipere i frutti* se contengono *simulata un enfiteusi* - livello - *precario - affitto perpetuo* - §. 491.

Restano poi esclusi

- 1.° il diritto d'*entrata*,
 2.° la *locazione a breve tempo*,
 3.° l'*usufrutto a vita* §. 492.

IV.° Delle facoltà competenti alle persone sui beni livellari di mano-morta non esente in ordine alla legge del 1769.

Distinzione di queste facoltà in tre classi - Enumerazione di ciascuna di esse - Se siano veramente nuove e prevalenti alle antiche - Se siano rammentate *dimostrativamente o tassativamente* §. 493. - 497.

1.° Facoltà *preservate* derivanti dal gius comune, e dalla natura del contratto d'Enfiteusi - Forza di questa *preservativa* §. 494.

2.° Facoltà indotte dall'*appodiazione e quasi allodialità* §. 495.

3.° Facoltà nascenti da una specie di *proprietà* indotta nei miglioramenti §. 496.

Trattazione speciale dell'appodiazione e quasi allodialità come materia propria del presente libro §. 497.

Differenze che passano fra l'appodiazione e la quasi allodialità §. 498.

Forza della quasi allodialità indotta dalla legge se stata paragonata colla libera disponibilità nascente dal *putto* e dalla *consuetudine* §. 499, 500.

Se la quasi allodialità indotta dalle riforme Leopoldine sia *assoluta* a tutti gli effetti, o *relativa* a taluni soltanto - Se renda i beni non solo *liberi* ma ancora *indifferenti* - Opinioni opposte fra loro §. 501.

Fondamenti dell' opinione che stà per la *quasi allodialità assoluta* a tutti gli effetti, §. 502, - e dell' opinione contraria §. 503.

Quale di queste opinioni ha prevalso nel foro - Decomposizione di questa questione in altrettante questioni speciali, e graduata trattazione di ciascuna di esse §. 504.

1.° Se la specie di allodialità indotta dalle riforme Leopoldine sia un' allodialità *proprio, perfetta ed intiera* ? §. 505.

2.° Se la quasi allodialità può estendersi a tutti gli effetti o è relativa soltanto *all' effetto di disporre* ? §. 506.

3.° Se fra questi effetti vi sia anche quello di rendere i beni *enfiteutici indifferenti e trasmissibili ai successori legittimi ab intestato* ? §. 507.

4.° Perchè la quasi allodialità eserciti la sua forza è egli necessario un *otto qualunque dispositivo* per parte del possessore, ovvero se la facoltà deve esser dedotta *all' otto* ? §. 508.

5.° Se basta che la facoltà di disporre del livello sia stata una volta dedotta all' *esercizio*, ovvero sia necessario che quest' atto di disposizione *venga reiterato da ogni possessore* ? §. 509.

6.° Se l'alienazione fatta dall' enfiteuta *dopo* la legge potrebbe essere impugnata dalla mano-morta per la nullità della primitiva concessione per difetto di solennità *totalari* ? §. 510.

7.° Se le alienazioni dei livelli pazonati di mano-morta fatte *anteriormente* alla legge siano *nulla* o restino *convalidate* per la sopravvenienza di esse ? §. 511.

470. Nella Storia del *Sistema Livellare Leopoldino* abbiamo già veduto, che la prima delle quattro *basi fondamentali* di questo sistema, fu la libera disponibilità dei livelli di mano-morta, e come questa salutare riforma, in quanto ai livelli di mano-morta *non esente*, fu operata dalla legge del 2. Marzo 1769. È duopo ora riprendere testualmente gli articoli 18. e 19. di questa legge che riguardano il sistema livellare e dare ad essi tutto lo sviluppo giurisprudenziale di cui sono suscettibili sottoponeudoli anticipatamente ad una completa e bene ordinata analisi. Avvertiamo però che rimetteremo la trattazione particolareggiata delle questioni che non interessano la *disponibilità* agli altri libri di questa seconda parte secondo la loro rispettiva competenza logica.

471. Adunque la legge de' 2. Marzo 1769. nei §§. 18. e 19. prescrisse quanto appresso

I.° (§. XVIII.) *Tutti i beni stabili di suolo, di diretto dominio delle mani-morte, veruno eccettuato, de' quali il dominio utile ed il possesso con titolo di Enfiteusi, di livello, precario, o affitto perpetuo, sia attualmente in mano de' laici, ancorchè risolubile per i patti e condizioni apposte nei contratti, SI CONSIDERINO COME APPODIATI, E QUASI ALLODIALI DE' POSSESSORI all'effetto che abbiano il pieno arbitrio di disporne come beni propri per atti tra i vivi e d'ultima volontà.*

II.° Reata *SALVO* sempre l'interesse e tutti i diritti e prerogative, che per disposizione del gius comune si competono al padrone diretto ed all'enfiteuta o livellario per natura del contratto

d' Enfiteusi o di livello perpetuo, per la recaducità, per la rinnovazione necessaria a favore di quelli che hanno il diritto di domandarla, per la ricognizione nei tempi convenuti per l'investitura e per il canone e laudemio; e fermostante però che debba starsi al canone e laudemio attuale convenuto nell'ultimo contratto per cui il dominio utile è passato nei laici; che non possa accrescersi, nè direttamente nè indirettamente;

III.º *E che i MIGLIORAMENTI ed ACCRESCIMENTI DI QUALUNQUE GENERE i quali venissero fatti nei beni enfiteutici e livellarj dal giorno della pubblicazione della presente legge in avvenire siano sempre nel patrimonio libero dell'enfiteuta e suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi, non ostante qualunque patto e convenzione che venisse stipulata in contrario.*

(§. XIX.) *Che se vegliante l'ultimo contratto siano stati fatti fino al tempo della pubblicazione della presente legge miglioramenti e accrescimenti, che meritino giustamente l'aumento di canone e di laudemio, in questo caso unicamente sia lecito alle mani-morte nel solo successivo contratto l'accrescere il canone e laudemio secondo che sia di ragione a proporzione dei miglioramenti fatti durante il suddetto ultimo contratto e prima della pubblicazione della presente legge.*

472. Senza alterare nella benchè minima parte il contesto letterale dei surriferiti articoli 18. e 19. della legge del 2. Marzo 1769. noi ne abbiamo soltanto per maggior chiarezza diviso la material giacitura in tre distinte sezioni affinchè l'occhio del lettore possa fissare sopra di esse una speciale at-

tenzione e riconoscere in ciascuna un' indole propria e particolare che eserciterà a suo luogo la sua influenza per la retta interpretazione di questa celebre legge. Volgendo in fatti un rapido sguardo sopra il complesso di questi due articoli sarà facile al Giureconsulto di discernere nell' insieme di essi tre distinte disposizioni delle quali, due estreme fra loro veramente induttive ed attributive di un nuovo gius, l'altra *intermedia* a queste ma semplicemente *declarativa* e conciliatrice delle due prime.

473. Le disposizioni veramente *attributive* d'un nuovo gius che campeggiano e predominano tutte le altre disposizioni accessorie e subalterne sono due

1.^a la prima riguarda la *quasi allodialità* e l'*apodiazione* contenuta nella prima sezione.

2.^a la seconda contempla i *miglioramenti ed accrescimenti* fatti nel fondo enfiteutico contenuta nell'ultima sezione.

474. La disposizione meramente *declarativa intermedia* fra le due disposizioni attributive consiste nella *preservativa* generale e speciale di tutti i diritti e prerogative che per disposizione del gius comune si competono al padrone diretto ed all'enfiteuta o livellario per natura del contratto d'Enfiteusi o di livello perpetuo.

475. È questa una materiale divisione in *parti* anzi che una decomposizione per *elementi* del testo che abbiamo recato. Volendo però una volta per sempre sottoporlo ad un' analisi perfetta e completa, non solo per discutere a dovere le questioni che sono di competenza di questo libro, ma per preparare fino da questo momento la strada a ben di-

sputare le altre che ad altre sedi di questo trattato appartengono, conviene distinguere ed esaminare in esso partitamente più cose, cioè

- 1.° le *persone* da esso rammentate,
- 2.° i *beni* colpiti dall'azione legislativa,
- 3.° i *titoli* per cui il pieno dominio dei beni è stato parteggiato,
- 4.° le *facoltà* e i diritti attribuiti dalla legge alle *persone* sui *beni* enfiteutici o livellari.

§. I.

Delle persone rammentate dalla Legge del 2. Marzo 1769.

476. Due persone figurano principalmente nel complesso della disposizioni contenute nei §§. 18. e 19. di questa legge, cioè, la persona presso di cui si trova il *possesso* e l' *util dominio* dei beni, che la legge designa sotto il nome di *laico* « ivi « *fosse* « *attualmente in mano di laici* »; e la persona alla quale appartiene il *dominio diretto* dei beni indicata dalla legge sotto il vocabolo di *mano-morta* « ivi « *Tutti i beni stabili di suolo di diretto dominio delle mani-morte.* »

477. Rispetto alla persona del *possessore* o *domino utile* de' beni si può cercare, se l' influenza della Legge del 1769. §§. 18. e 19. si estenda anche ai beni di *mano morta* i quali all'epoca della legge non si trovino rispetto al *possesso* e al *dominio utile* in *mano di laici*, ma presso persone *ecclesiastiche* o *religiose*, o per dirlo più brevemente, se questa denominazione *laici* sia *tassativa* o *semi-*

plicemente *dimostrativa* ed applicabile a qualunque possessore? Una tal questione è stata già decisa dai nostri Tribunali non già nel senso della pura lettera *materiale* della legge la quale rammenta unicamente la qualità di *laico* ma nell' intelligenza conforme al vero spirito ed all'oggetto politico del Legislatore che fu diretto a svincolare e render commerciabili i *beni tutti di diretto dominio delle mani morte veruno eccettuato* e per conseguenza *qualunque fosse il loro possessore*, sia laico sia ecclesiastico o regolare. Perciò la designazione di *laico* fu riguardata come semplicemente *dimostrativa* non *tassativa*. E questa interpretazione venne poscia approvata con Sovrano normale Rescritto de' 2. GENNAJO 1777. (1)

478. Quanto poi alla persona del *domino diretto* che la Legge designa sotto la denominazione di *mano morta* si presenta una ricerca importantissima diretta a determinare quali sieno i beni colpiti dell' azione della legge del 1769., o per dirlo in altre parole quali si possono chiamare *livelli di mano morta*? Per soddisfare a questa domanda conviene ben discernere gli elementi *ideologici* ed i caratteri essenziali che compongono questa nozione di *Mano-morta*.

479. Questi caratteri essenziali e distintivi si trovano accennati nel §. 1. Art. I. delle Istruzioni pei Notari alla Legge del 2. Marzo 1769., e sono

1.^o La *perpetuità e indefettibilità nella esisten-*

(1) Vedi Saggio Storico §. 316.

Florentina *Alloclialitatis bonorum et legitimae* del 27. Maggio 1780, av. Berti Rel. §. 24. e 25.

za delle persone che la legge designa come manimorte, cioè i corpi, collegj, ed università, e le persone immaginarie.

2.^o La difficoltà somma di rilasciare al comune commercio degli uomini i beni che ritengono ed acquistano queste persone.

La prima qualità produce il *condensamento*; la seconda la *stagnazione* dei beni, effetti ambedue funesti alla pubblica e privata economia, che le leggi di ammortizzazione di tutti i paesi ed in specie le nostre leggi Toscane hanno voluto diminuire ed impedire per l'avvenire per quanto era possibile. L'immagine materiale d'una *mano* di ferro in una persona *immortale*, mano che si apre sempre per ricevere, che fermissimamente stringe e ritiene ciò che ha preso, e giammai si schiude per rilasciarlo, ha suggerito forse l'idea di tale denominazione. (1)

480. Queste caratteristiche *essenziali* delle mani morte ci abilitano a distinguerle da altri *enti collettivi* conosciuti e rammentati dalle istesse istruzioni pei Notari sotto il nome di *masse e aggregazioni, società, corpi morali*; denominazioni le quali, per quanto a prima vista possano sembrare sinonime con quella di *mano morta*, contengono però differenze notabili, la confusione delle quali potrebbe dare origine a dei gravi errori non tanto in grammatica, quanto in Giurisprudenza. Crediamo adunque necessario di notar qui tali differenze, poichè è certo, che agli effetti giuridici non tutte le riunioni di persone fisiche e individuali formano

(1) *Du Change Glossa alla voce Manus mortua* §. Cum igitur ec.
Tom. III.

vere e proprie *associazioni*; nè tutte le società possono chiamarsi *corpi morali* e per conseguenza riguardarsi come *mani morte*.

481. La riunione di più persone fisiche e individuali operata da una eventualità, o accidentalità qualunque permanente o temporaria, indipendente da qualunque precedente concorso della loro volontà costituisce soltanto una *massa*, un' *aggregato* di persone in cui, sebbene si tratti di conseguire un' intento finale comune a tutte, ognuna però di quelle che lo compongono è guidata da un'interesse proprio individuale separato e staccato da quello degli altri. Così si formano

1.º Le *masse* de' Creditori in concorso nel fallimento del loro comun debitore;

2.º Le *masse* degl' interessati al mantenimento d' una strada, d' un ponte, o ai ripari d' un fiume o altra spesa di comune utilità alla quale ognuno concorre per la sua rata d'interesse individuale. Ora queste riunioni di persone fisiche non si possono rigorosamente chiamare nè società, nè corpi morali nè manimorte ma soltanto *semplici aggregazioni*. (1)

(1) *Istruzioni pei Notari art. I. §. 2. » ivi »* Rispetto alla prima classe non s' intendono in essa comprese sotto i nomi di *corpi, collegi, e università* quelle società, nelle quali ciascuno interveniente vi concorra per la rata d'interesse privato, che possiede in proprio nella causa comune, come per esempio le famiglie non artificiali, ma naturali, che posseggono fondi o diritti famigliari feudali, o allodiali indivisi, le consorterie di più condomini, quantunque non sieno dell' istessa famiglia, le accomandite, e altre società mercantili, i concorsi di creditori, i corpi d' interessati nel mantenimento d' una strada, o d' un ponte, o nei ripari d' un fiume, o altra spesa di comune utilità, e simili, quantunque abbiano bisogno di Rappresentanti, Procuratori, Amministratori, e quantunque prendano per la loro amministrazione delle deliberazioni collegiali »

482. Nelle *Società* infatti vi è di più che nelle semplici aggregazioni il *consenso* degl'individui interessati che ha determinato la loro unione primitiva, o che almeno li mantiene uniti. Subitochè questo consenso viene a mancare l'associazione, la consorzeria si discioglie. Tali sarebbero a cagion d' esempio

1.^o Le consorzerie di proprietà

2.^o Le Società civili e commerciali

Tuttavia, neppure queste associazioni si possono considerare come *mani morte*. (1)

483. Quelle associazioni poi in cui vi è un centro di azione e d' amministrazione degl' interessi comuni si chiamano *corpi morali*, i quali si dicono *leciti* allorquando la loro formazione abbisogna d' una speciale approvazione governativa. Tali sarebbero a cagion d' esempio i corpi d'interessati al mantenimento d'un fiume allorquando la competente autorità ha autorizzato la formazione della società permanente che nelle nostre Leggi si chiama d' *imposizione*. Questi corpi morali poi assumono la denominazione e la qualità di *mani morte* allorquando sono *perpetui e indefettibili* per loro natura cioè preordinati e destinati a durare perpetuamente o almeno per un lughissimo e indefinito tratto di tempo, e quando per la disponibilità e commerciabilità dei loro beni sono soggetti ad un sistema tale di forme e di solennità che rende difficile la circolazione dei loro beni. E si dicono appunto *mani morte* relativamente al modo con cui

(1) *Delle Istruzioni loc. cit.*

si comportano rispetto ai beni ed alle proprietà che possiedono e che acquistano, di assorbirle cioè e di ritenerle fermissimamente.

484. Sommando ora in poche parole il fin qui detto, si può concludere, che nell'idea di *aggregazione* predomina l'elemento *materiale*, cioè il puro fatto della *riunione di più individui*; Nell'idea di *associazione* predomina l'elemento *morale* cioè il *consenso* causa della riunione; nell'idea di *corpo morale* lecito predomina l'elemento *legale e politico*, cioè il bisogno dell' *approvazione governativa*; finalmente nell'idea di *mano morta* predomina l'elemento *economico*, cioè l'idea di *condensamento e stagnamento* delle proprietà.

§. II.

Dei Beni colpiti dall' azione della Legge del 1769.

485. Sono colpiti dalle disposizioni di questa legge *tutti i beni stabili di diretto dominio delle manimorte* (non esenti) *veruno eccettuato dei quali il dominio utile ed il possesso sia attualmente in mano de' laici*. Non vi è dubbio alcuno che le qualità giuridiche impresse dalla Legge sui beni di mano morta *non esente* perseverano e si conservano nei beni medesimi ancorchè posteriormente siano trapassati nel dominio di mani morte o di corpi morali *esenti* dalla sanzione di queste leggi le quali rivestono in questa parte la natura di *statuti reali* che seguono i beni nelle mani di qualunque pos-

sessore. (1) Si potrebbe però con qualche ragionevolezza dubitare a prima vista, se stante l'espressione *attualmente si trovano in mano dei laici* referibile unicamente al 2 Marzo 1769, epoca della promulgazione della Legge, l'operazione e gli effetti giuridici di lei si debbano restringere ai soli *beni allivellati* in quel tempo, ovvero piuttosto si debbano estendere ai beni allivellati ed acquistati posteriormente. Per risolvere rettamente questo dubbio che la giacitura materiale del §. 18. della legge del 1769. presenta conviene dividere le due questioni; la prima dei *contratti*, la seconda degli *acquisti* posteriori.

486. I.^a *Questione.* La mano morta non esente

(1) Nel *Rescritto Normale* de' 28. Genn. 1774. emanato alle prece del Fratelli Scaramelli di Pisa fu dichiarato come appresso « Ivi »
 « Tutti i Beni che nel tempo della pubblicata legge si possedevano »
 « no legittimamente dai laici per uno dei titoli individuati nel »
 « §. 18. si abbiano per compresi, non ostante che dopo il diretto »
 « dominio di questi passi in persone che non siano del genere del- »
 « le mani morte, o esenti per privilegio - Dato li 28. Gennajo »
 « 1774. - Pietro Leopoldo - Alberti - Bonzi - »

Nel *Rescritto normale* de' 5. Genn. 1775. emanato alle prece di Maddalena Bonelli di Pisa fu dichiarato « Ivi »
 « I Beni livellari »
 « che una volta son stati sottoposti alle nostre Leggi di ammor- »
 « tizzazione, si abbiano per tali ancorchè per qualsivoglia titolo »
 « passino in altre mani morte nonostante che abbiano ottenuta da »
 « noi la grazia di esenzione - Dato li 5. Gennajo 1775. - Pietro »
 « Leopoldo - Bonzi - »

Il contenuto di questi due Rescritti Sovrani che erano stati omissi nel primo volume fu trasfuso in sostanza e pubblicato come disposizione generale legislativa nel Motoproprio de' 9. Aprile 1794. pubblicato con Notificazione del 12. di detto mese ed anno da noi riportato nel suo tenore nel Saggio Storico pag. 265. not. 1.

Si può vedere ancora sulla qualità reale di questo statuto la *Florentina seu Gangolondensis Renovationis Emphyteusis* del 12. Luglio 1794. av. Goretti pag. 14. e 15.

procede dopo il 2. Marzo 1769. ad allivellare i beni di cui riteneva a quell' epoca il pieno dominio o di cui posteriormente fece l' acquisto colle debite autorizzazioni. Si cerca ora se questi livelli formati posteriormente riseutir debbono l' influenza giuridica di questa legge egualmente che i livelli già contratti antecedentemente. Non esitiamo punto a risolvere una tal questione nel senso affermativo

1.^o Perchè lo spirito *politico-economico* da cui è animata la legge non ci permette di fare una distinzione fra i beni di mano morta non esente già allivellati all' epoca del 1769., e quelli che potessero allivellarsi in avvenire. Che anzi la disposizione diretta a *tutti i beni stabili di suolo, veruno eccettuato* dimostra, che il Legislatore mirasse principalmente alla *pertinenza astratta ed assoluta* dei beni nella mano morta indipendentemente dalla accidentalità dell' *attualità*, del Contratto, o dell' acquisto al tempo della Legge.

2.^o Conferma questo concetto e questa interpretazione estensiva il modello contrattuale emanato dal Legislatore Toscano nel 1785. annesso alle Istruzioni del 22. Ottobre 1785. nelle quali al §. 35. fu detto » ivi » Che i livelli di Monasteri di Monache ed altri Luoghi pii ecclesiastici compresi » nella Legge di ammortizzazione *dovranno farsi a forma del §. 18. della Legge del 2. Marzo 1769.* (1)

487. Da questa ultima Sovrana disposizione ci

(1) Vedi anche Saggio Storico §. 315. not. 1.

sembra anzi che discendano direttamente i seguenti corollarij.

1.^o Che le qualità giuridiche indotte dalla Legge del 1769. in tutti i Livelli di mano morta non essente sono inerenti per effetto di detta *legge generale* a qualunque contratto di livello di mano morta indipendentemente da qualunque convenzione privata, ed anche nel silenzio dei contraenti

2.^o Che le convenzioni contrarie le quali si potessero trovare apposte nei contratti posteriori, come sarebbe a cagion d' esempio la proibizione di alienare, la reversione dei miglioramenti ec. dovessero esser prive di forza giuridica nella guisa medesima in cui la legge del 1769. annulla *ipso jure* i patti di simil natura esistenti nei contratti anteriori.

3.^o Finalmente che ogni stipulazione contraria al disposto della Legge del 1769. dovesse sempre esser riguardata come invalida e nulla, ancorchè si trovasse approvata dalla competente autorità tutelare ed anche dal Rescritto del Principe il quale in questi casi si suppone sempre che abbia voluto approvare l'allivellazione esercitando la sua potestà *ordinaria e tutelare* sulle mani morte, non già che abbia voluto derogare specialmente al disposto delle leggi vigenti, al qual durissimo effetto si dovrebbero leggere nel Rescritto le clausule derogatorie.

488. II.^a *Questione.* La mano morta *non essente* acquista dopo il 2. Marzo 1769. colle debite autorizzazioni il *dominio diretto* di alcuni beni già allivellati, e la traslazione vien fatta in essa o da una persona privata o da un corpo morale non soggetto alle disposizioni delle leggi di annuovellazione — Si domanda se dal dì della traslazione gli effetti di questa

legge e segnatamente quelli del §. 18. e 19. si faranno risentire anche sù questo livello nuovamente acquistato? La risoluzione affermativa anche di una tal questione ci sembra suggerita dalle medesime ragioni che abbiamo dato per l'antecedente, e si trova poi confermata da un' articolo delle Istruzioni dei Notari annesse a detta legge e da un normale Sovrano Rescritto emanato sotto dì 10. Settembre 1801. che riportiamo in nota in piè di pagina. (1)

(1) *Istruzioni de' Notari Art. 5. §. 1. » ivi »* Lo spirito del « §. 18. della Legge del 1769. è quello di assicurare il libero Com-
« mercio di tutto il gius superficario presente e futuro, preso in
« tutta l' estensione di cui è capace, e che ivi è accennato di-
« mostrativamente sotto i nomi d' Enfitensi, di Livello, di Pre-
« cario, o di affitto perpetuo che ora è presso i laici, o che in
« avvenire si acquisterà ad essi sopra i beni di diretto dominio
« delle mani morte »

Rescritto normale de' 10. Settembre 1801. emanato in Causa
Nencini, e Chiesa Parrocchiale di S. Felice di Firenze » ivi »
» Primo; Che il Rescritto de' 14. Luglio 1781. in quanto deroga
» alle Leggi di ammortizzazione deve intendersi operativo al solo
» effetto della traslazione del dominio diretto nella mano morta,
» e non all' altro effetto della riconsolidazione del dominio ati-
» le col diretto, e della riammensazione dei beni al tempo del-
» l' estinzione delle generazioni comprese nel Contratto d' inve-
» stitura »

» Secondo; Che i beni dei quali si tratta non possono consi-
» derarsi come appodati e quasi allodiali se non dal giorno dell'
» istrumento de' 26. Gennaio 1782. per mezzo del quale ne fu tra-
» sferito il dominio diretto alla Chiesa di S. Felice in Piazza »

» Terzo; Che la Chiesa medesima nella rinnovazione del li-
» vello da farsi col Dottor Nencini abbia diritto di aumentare il
» canone e il laudemio in ragione dei miglioramenti ed accresci-
» menti stati fatti nei beni livellarij dei quali si tratta fino al pre-
» detto giorno de' 26. Gennaio 1782. »

» Quarto; Finalmente che con queste massime debbano risol-
» versi anche i casi consimili, ritasciando poi alla decisione dei
» Tribuonali tuttocchè che interessa la liquidazione di quell' aumen-
» to di canone e di laudemio che in corresponsività dei medesimi
» miglioramenti potrà essere dovute co. »

§ III.

Dei titoli contemplati dalla Legge del 1769.

489. Il *titolo* per cui il pieno dominio dei beni è stato parteggiato fra il direttario e il domino utile viene dalla legge specificato colle denominazioni di *enfiteusi, di livello, di precario e di affitto perpetuo*. Si trova altresì accompagnato dalla qualificazione seguente - *ancorchè risolubile per i patti e condizioni apposte nei contratti*. Da una tal redazione del §. 18. emerge la questione interessantissima, se i titoli specificati siano apposti *dimostrativamente* ovvero *tassativamente*. Prima però di risolverla non sarà inutile di avvertire a dichiarazione e spiegazione maggiore dei titoli specificati

1.^o Che il *precario* di cui parla la Legge del 2. Marzo 1769. è quella specie di contrattazione di cui altrove abbiamo parlato, della quale fanno menzione spesso le leggi canoniche e che equivale ad un affitto perpetuo coll'obbligo soltanto di rinnovarlo di 5. in 5. anni. (1)

2.^o Che l' *affitto perpetuo* soggetto alla sanzione di questa legge s' intende anche quello di cui si giustifica la prosecuzione per anni 40. ed il costante pagamento in tutto questo corso di tempo d'un canone uniforme. (2)

(1) Vedi Saggio Storico §. 164. e 317.

Fulgtn. de Jur. Emphyt. in preclud. quest. 11. n. 5. 11.

Valuterrana Locutionis quoad pract. Allodialitatem del 20. Giugno 1775. av. Mansilli §. L' altra pag. 24.

(2) Pistorien. Pract. Affictus perpetui del 12. Maggio 1796. av. Maggi Rel.

3.° Si domanda se cada sotto la censura della legge del 1769. il caso in cui il proprio e vero titolo d' *Enfiteusi*, di livello e d' *affitto perpetuo* sia finito per estinzione di linea del Concessionario avanti il 2. Marzo 1769. ed i beni enfiteutici si trovino sempre in possesso dell' ultimo chiamato per l' ignoranza che la mano morta aveva della estinzione della linea? La soluzione di questa questione nel senso affermativo o negativo dipende dall' esaminare, se in fatto concorrono o nò i termini della tacita rinnovazione del livello della quale saremo per parlare a suo luogo. Se questa tacita rinnovazione può dedursi, non vi è dubbio che questo caso non resti compreso perchè concorre, benchè tacitamente, il titolo d' *Enfiteusi* o di livello. Il contrario sembra che si debba decidere nel caso opposto. (1)

490. Lo spirito economico politico della legge del 2. Marzo 1769. essendo quello di assicurare il libero commercio di tutto il gius superficiario presente e futuro preso in tutta l' estensione di cui è capace, ne segue che l' enunciazione dei titoli raimentati nel §. 18. della legge del 1769. debba riguardarsi non come *tassativa* e ristretta a quelli ivi soltanto designati sotto i nomi di *Enfiteusi*, di *livello precario*, e di *affitto perpetuo*, ma semplicemente *dimostrativa* di tutti i titoli immaginabili per cui viene operata la divisione della piena proprietà in *diretta* ed *utile* (2).

(1) Una tal questione è stata più accennata che trattata dal Fierli opuscolo sez. 5. pag. 49.

(2) Vedi Saggio Storico §. 317.

Istruzioni de' Notari Art. V. §. 1.

Florentina *Emphyteusis* del 5. febbrajo 1782. pag. 8. et seq.

Florentina *Emphyteusis seu Venditionis ad lineam* del 30. Marzo 1793. av. Naggi Relat. §. Al secondo dei casi distinti ec.

491. Cadono adunque sotto la censura del §. 18. e 19. del 2. Marzo 1769. le contrattazioni seguenti

1.^a le così dette *permutæ*, specie particolare di contratti che si trovano praticati negli antichi tempi, e massimamente nelle Diocesi di Pisa e di Lucca e che consistevano nella consegna ai laici di una certa quantità ed estensione di beni ecclesiastici col patto di conseguirne dal consegnatario altrettanti di rendita eguale e di esigere frattanto dai medesimi un' annua prestazione finchè non segua il cambio effettivo. In queste contrattazioni si riserva sempre tacitamente il dominio diretto alla Chiesa consegnante finchè non è stato dedotto all' atto il convenuto ricambio. E così la permuta si risolveva in un contratto di locazione a lungo tempo, come quella di cui la durazione era indefinita ed a beneplacito del conduttore il quale poteva risolverla coll' effettiva consegna dei fondi equivalenti a quelli ricevuti. Quindi, come di natura analoga all' Enfitensi ed al livello, cadeva sotto le medesime disposizioni legislative (1).

2.^a La concessione del semplice godimento e comodità di *percipere i frutti* restava compresa sotto la censura della legge quando questa concessione si provasse simulata e sotto la maschera ed apparenza di essa si trovasse stipulata in realtà una vera e propria enfiteusi o livello (2).

(1) *Pisana Bonorum super practi liquidat.* del 3. Aprile 1778. av. Raffaelli per tot.

E *Decisioni inedite del For. Tosc.* vol. 3. dec. 20. n. 15. - 18.

(2) *Florentina Emphyteusis* del 3. febbrajo 1782. §. *Imperocchè ec. et seg.* av. Morelli.

Arretina pract. Aumentationis del 18. Giugno 1795. pag. 14. et seq. av. Martellini ec.

3.^a Parimente la *vendita* temporaria d'un fondo fatta per certe generazioni durante la linea del compratore, quantunque accompagnata dalle clausule traslative del pieno dominio, si ha per compresa per identità di ragione fra i titoli individuati, e cade sotto la censura del §. 18. della legge del 1769. quando essa d'altronde presenti delle analogie col contratto d'Enfiteusi e di livello (1).

492. Viceversa restano *esenti* dalla censura della legge del 1769

1.^o Il *diritto d'entrata* benchè assimilato dai nostri Tribunali sotto certi rapporti all'Enfiteusi. L'entrata in fatti, secondo le antiche leggi Toscane, non era che un credito e miglioramento fatto alla taberna per industria del conduttore mediante la frequenza dei concorrenti che dicesi *avviamento*. Ma questa specie d'incremento e miglioramento non dava gius di dominio ma di pura ritenzione per ragione di credito, diritto che si risolve con pagarne il valore (2).

2.^o L' *affitto a breve tempo*, qual' è quello che è limitato fino ad un certo numero di anni che non oltrepassano il decennio, ancorchè siasi rinnovato, e così materialmente continuato per un lungo lasso di tempo non resta sottoposto all'influenza del §. 18. e 19. della legge del 1769. perchè in esso non segue la

(1) *Florentina Emphyteusis seu Venditionis ad lineam* del 10. Marzo 1798. av. Maggi §. Al secondo dei casi distinti et seq.

(2) *Fierli Opuscolo* sez. 5. pag. 60. not. 23.

Urceol. decis. Rot. Florent. 18. n. 7.

Conti decis. Florent. 24. n. 52.

Florent. Entraturae del 31. Marzo 1772. §. *Avvegnaché* cc. av. Rossi.

divisione del dominio, nè l'utile proprietà dei beni trapassa nel conduttore. D'altronde questa legge non ha nè poteva produrre l'effetto di trasformare una concessione di semplice godimento di frutti in una vera e propria alienazione del diritto di proprietà (1).

3.^o L'*usufrutto a vita* non cade sotto la censura di questa legge, la quale in correzione dell'interpretazione data alla legge del 1751. dichiarò che l'*usufrutto* non facesse condizione nè impedisse alla Chiesa di potere, mancato l'*usufrutto*, andare al possesso della proprietà acquistata precedentemente alla legge (2).

§. IV.

Facoltà competenti alle persone sui beni di manomorta non esente in ordine alla legge del 2. Marzo 1769.

493. A tre classi si possono riportare le *facoltà* di cui fa menzione la legge del 2. Marzo 1769. §. 18. e 19.

1.^a *Facoltà competenti al padrone diretto ed al livellare per natura* del contratto di *Enfiteusi*.

(1) *Valaterrana Locatianis quoad praetensam Allodialitatem* del 20. Giugno 1775. av. Mansilli ec. pag. 23. et seq.

Florent. confirm. Disdictae 30. Settembre 1779. av. Gaulard ec. §. Ed al precisa ec.

E la confermataria del Vernaccini nella Florentina Disdictae del 20. Maggio 1780. §. 5. e 11.

Florentina confirmationis Disdictae del 19. Settembre 1797. §. Fu vero e seg. av. De Rassi, e Bargigli Sarchi ec.

(2) *Legge del 2. Marzo 1769.* §. 38.

Valaterrana Locatianis quoad praet. Allodialitatem cor. Luci, Vinci, e Mansilli pag. 24.

2.^a Facoltà derivanti dall'indotta *appodiazione*, e *quasi allodialità*.

3.^a Facoltà nascenti da quella specie di proprietà che venne indotta da Leopoldo sui *miglioramenti posteriori* alla legge.

Ora, quali sono in specie quelle facoltà di cui si fa individua ed espressa menzione, quali fra queste si possono dire veramente *nuove* e prevalenti alle *antiche*?

494. I.^o *Facoltà derivanti dalla natura del contratto di Enfiteusi*. Fra queste si trovano individualmente nominati e specificati i diritti e prerogative seguenti,

1.^o *Canone*.

2.^o *Laudemio*.

3.^o *Recognizione in dominum*.

4.^o *Recaducità*.

5.^o *Rinnovazione*.

Osserveremo per ora, che niuno di questi elementi giuridici era ignoto nei tempi precedenti, sicchè in questa parte il Legislatore Toscano non si può dire che abbia indotto un *gius nuovo*, ma ha voluto soltanto *preservare* e tener fermo il *gius antico*, in quanto però fosse compatibile e conciliabile colle disposizioni seguenti e colle facoltà nuovamente indotte. Perciò, mentre da un lato questa preservativa concepita colle parole — *salvo l'interesse e tutti i diritti e prerogative che per gius comune si competono al padrone diretto ed all'enfiteuta o livellario per natura del contratto di Enfiteusi o di livello perpetuo* è stata dai nostri Tribunali considerata come dimostrativa non tassativa ai diritti ivi enuncia-

ti (1) dall' altro lato però è stata sempre riguardata come congruamente applicabile e referibile a quei diritti e prerogative che fossero conciliabili colla facoltà di disporre, non già a quelli che limiterebbero o renderebbero meno piena, e meno facile questa libertà (2).

495. II.^o *Facoltà derivanti dall' indotta appodiazione e quasi allodialità.* Noi abbiamo veduto altrove quali sono le conseguenze giuridiche di questa qualità. Fra quelle che si trovano individualmente menzionate e specificate nella legge sono le seguenti, cioè

1.^o la *facoltà di disporre* del livello come di un bene proprio *per atti fra i vivi e d' ultima volontà*

2.^o la *rinnovazione necessaria* a favore di quelli che hanno il diritto di domandarla.

Queste due facoltà che non erano ignote neppure al gius anteriore alla legge del 1769. derogarono all' inalienabilità della Ensiteusi pazonata, trasformaro-

(1) *Faesulana Laudemiorum* del 5. Settembre 1769. av. Meoli num. 35.

Pisana Successionis del 18. Marzo 1778. av. Bizzarrini n. 18. *Clannen, Cessionis Emphyteusis* del 22. Settembre 1790. av. *Cercignani Relat.* nelle *Select.* vol. 5. part. 2. n. 16.

Clannen, Emphyteusis del 22. Giugno 1791. cor. *Simonelli Rel.* §. 14. nelle *Select.* vol. 6. part. 1. dec. 22.

Pontis Aerae alienationis emphyteusis del 12. Agosto 1794. av. *Briehieri* pag. 6. e 7.

Pistorien, Emphyteusis quoad praet devolutionem ob lineam finitam diei 21. Settembre 1829. av. *il Supremo Consiglio.*

(2) *Clannen, Emphyteusis* del 22. Giugno 1791. cor. *Simonelli Relat.* §. 14. nelle *Select.* vol. 6. part. 2. dec. 22.

Decisione del Supremo Consiglio in Causa Baront, e Foscarini del 22. Settembre 1829. a relazione dell' *Illustriss. Sig. Consigliere Cav. Matteucci in princip.*

no la rinnovazione equitativa e volontaria in coattiva e necessaria (1).

496. III.° *Facoltà nascenti da quella specie di proprietà che venne indotta sui miglioramenti posteriori alla legge.* Le conseguenze giuridiche immediate di questa specie di proprietà notate dal Legislatore sono le due seguenti

1.° *Suscettibilità dei miglioramenti posteriori a ricevere qualunque vincolo di ragione permesso non ostante qualunque patto o convenzione che venisse stipulato in contrario.*

2.° *Proibizione assoluta di aumentare direttamente o indirettamente per causa dei miglioramenti il canone ed il laudemio (2).*

497. Tale è l'analisi completa dei §§. 18. e 19. della legge del 2. Marzo 1769. I risultati già dedotti da quest'analisi e le questioni che abbiamo già preliminarmente trattate sono comuni a qualunque livello di mano-morta non esente e possono servire all'intelligenza di questa legge considerata nel suo complesso. Ma dovendo in questo libro trattare unicamente della *disponibilità* dell'Enfiteusi, noi siamo richiamati dall'ordine logico che ci siamo proposti a fermare la nostra attenzione sopra quella parte del Testo di cui ci occupiamo che riguarda la *quasi allodialità*, e la *finta appodiazione*.

498. Qual fu lo scopo finale del §. 18. della legge del 2. Marzo 1769? Quello d'imprimere la *quasi allodialità* in tutti i beni di diretto dominio delle mani-morte. Qual fu il mezzo di cui si servì il Legi-

(1) Saggio Storico §. 171.

(2) Saggio Storico §. 334. e seg.

slatore per giungere a questo scopo? Quello di elevare al grado di *presunzione giuridica, juris et de jure* il fatto storico dell' *appodiazione* e di assumere e fingere questo fatto, *parziale* soltanto ad alcune Mense della Toscana (1), come un fatto *generale* ad ogni specie di beni che al momento della legge si trovassero essere di diretto dominio delle mani-morte. In altre parole, la *quasi allodialità* è stata fondata dal legislatore *sulla base d'una finta appodiazione*. La prima denominazione (*quasi-allodialità*) è una qualità *giuridica* che si volle impressa dal Legislatore sui beni di mano-morta. La seconda denominazione (*appodiazione*) è una qualità di *fatto* che ha servito di base alla presunzione legislativa. L'una è il *fine*, l'altra il *mezzo*. Ecco spiegato il vero senso delle parole -- *si considerino come appodiatati e quasi allodiali de' possessori* -- e stabilita la differenza essenzialissima che passa fra la *quasi-allodialità*, e l'*appodiazione*.

499 Ciò premesso dobbiamo esaminare qual sia l'importanza giuridica della *quasi-allodialità* indotta dal §. 18. della legge del 2. Marzo 1769. Questa importanza si può considerare *assolutamente* in se stessa e *relativamente* alle altre due precedenti cause giuridiche della disponibilità del gius enfiteutico, il *patto* e la *consuetudine*.

500. La *quasi allodialità* indotta dalla legge considerata

1.° In relazione al *patto* ha maggior forza delle private convenzioni ed opera anche malgrado un

(1) Saggio Storico §. 169.
Tom. III.

patto contrario e l'espressa e speciale proibizione di disporre, patto e proibizione di cui distrugge affatto l'efficacia e che scancela per dir così dall'istrumento in cui stà scritta, come fa d'ogni altra clausula e convenzione che direttamente o indirettamente si opponga alla libera contrattazione di tali beni ed all'oggetto *politico-economico* che con essa il Legislatore si è proposto (1).

2.° Parimente ha maggior forza della *consuetudine* di alienare, sì perchè risultando dell'espresso comando del Legislatore non ha bisogno di esser giustificata e provata, sì perchè non può esser come quella distrutta e paralizzata da patti contrarj (2).

501. Considerando poi *isolatamente in se stessa* la *quasi-allodialità* indotta dalla legge del 1769. si presenta la ricerca interessantissima, se debba qualificarsi come *assoluta* a tutti gli *effetti* o *relativa* a taluni soltanto, v. gr. all'*effetto* unicamente accennato nel testo della legge *d'indurre nel possessore il pieno arbitrio di disporre*? In altri termini, la *quasi allodialità* si è limitata a rendere i beni livellari di mano-morta *liberi* soltanto, ovvero gli ha resi ancora affatto *indifferenti* cioè *ereditarij* e *transitorj* senza necessità di veruna disposizione anche agli eredi *intestati* del possessore? Una tal questione è stata già da gran tempo agitata e discussa nei nostri Tribunali nella celebre causa *Forti* nella quale le opinioni dei Decidenti si divisero in due opposte sentenze.

(1) *Instrumēt de' Notari Art. V. §. 9.*

Pisana prast. Renovat. emphyt. 22. Luglio 1780. av. Bernardi.

(2) *Fierli Aggiunte* sez. 4. pag. 108. e sez. 5. pag. 135. not. 12.

502. Quelli che tenevano per la *quasi allodialità assoluta* a tutti gli effetti, e che credevano che la legge avesse reso i beni livellari di mano-morta non solamente *liberi* ma *indifferenti*, e così transmissibili senza bisogno di alcuna disposizione agli eredi *legittimi* e *ab intestato* del possessore, si fondavano sopra i seguenti argomenti (1).

1.^o Che la lettera e la disposizione del §. 18. della legge del 1769. era *diretta* ai beni sui quali operava *istantaneamente* e *immediatamente*, e così toglieva nei medesimi qualunque *vincolo* e qualunque *differenza* dagli altri beni patrimoniali *liberi* e *indifferenti* del possessore.

2.^o Che l'enuciazione della *disponibilità* come giaceva nel testo della legge -- *all' effetto che abbiano il pieno arbitrio di disporre* -- era meramente *dimostrativa* e posta per indicare uno dei principali effetti della libertà e allodialità, non già per restringerne la forza a questo solo effetto ed escluder quello della successione *legittima ab intestato*.

3.^o Che perciò le frasi della legge *all' effetto che abbiano il pieno arbitrio di disporre* dirette *alle persone de' possessori* come semplicemente *dichiarative* non potevano vincer la forza della parte veramente *dispositiva* ed *attributiva* diretta ai beni « ivi » Tutti i beni stabili ec. si considerino come « *appodati* e *quasi allodiali* dei possessori ec. »

(1) *Pisana prael. Successionis* del 10. Agosto 1774. av. Buratti, Morelli, e Brogiani Relat. nel Tes. Ombros. vol. 6. dec. 61. pag. 616.

Montis Sancti Sabini prael. Reintegrat. del 17. Maggio 1775. av. Buratti Relat. nel Tes. Ombros. *ibidem* ec.

Pisana prael. Successionis del 18. Marzo 1728. av. Salvetti.

4.^o Che questa intelligenza era poi coartata dalla *norma d'interpettazione* prescritta dal Toscano Legislatore al §. 35. della legge « ivi » « Di-
 « chiariamo per modo di regola, che tutte le parole
 « dispositive tanto della legge del 1751, che della
 « presente che ci è piaciuto di fare in aumento,
 « e dichiarazione dell'altra, debbano sempre preu-
 « dersi nel significato più naturale, più convenien-
 « te allo spirito della legge, e più uniforme all'og-
 « getto politico che ci siamo prefissi, che è stato,
 « ed è quello di assicurare il libero commercio de'
 « fondi, che attualmente sono in mano di laici, e
 « di restituire alla libera contrattazione ancora quelli
 « che già sono passati nelle mani-morte per quanto
 « è possibile di farlo, salva la giustizia, e il drit-
 « to pubblico dello stato. »

5o3. I Magistrati poi i quali abbracciarono l'op-
 posta opinione che limitava la *quasi allodialità* al
 solo effetto della *libertà* dei beni, non già a ren-
 derli *indifferenti* e *transitorj* agli eredi intestati si
 appoggiavano sulle seguenti ragioni (1).

1.^o Che la *quasi allodialità* era circoscritta dalla
 causa finale espressa d'indurre una libera disponibi-
 lità e limitata al preciso effetto della fatta disposi-
 zione senza la quale il diritto dei chiamati restava
 inalterato nè si poteva dir distrutto o paralizzato
 dalla legge; che perciò a derogare al diritto di suc-
 cessione di questi si esigeva la deduzione all'atto
 della facoltà di disporre; altrimenti senza il concor-
 so d'una tale volontà nel facoltatario ad usare dell'

(1) *Pisana Immissione del 18. Marzo 1778. av. Ulivelli e Bis-
 zorrini Relat. nel Tes. Ombros. vol. 7. dec. 49.*

arbitrio concessogli dalla legge restava inoperativa e senza effetto la facoltà medesima.

2.º Che tale intelligenza era ajutata mirabilmente da un argomento fortissimo d'analogia dedotta dal fidecommissio *qualificato* colla facoltà libera d'alienare data dal testatore nel quale era certo che per derogare al diritto dei chiamati era necessaria la deduzione all'atto d'una tal facoltà.

3.º Che tale intelligenza poi era resa necessaria dalla dichiarazione contenuta nell'Istruzioni pei Notari a detta legge. Art. V. §. 7. « ivi » Che se il « possessore, o simili senza aver disposto de' predetti beni, nè per atto inter vivos, nè per ultima volontà muoja ab intestato, i beni sopra accennati passeranno a quelli successivamente compresi nell'ultimo contratto colla stessa facoltà di disporre; e se il predetto possessore era l'ultimo de' compresi, sarà luogo alla caducità per linea finita. »

4.º Che una tale dichiarazione era attendibile e doveva seguitarsi dai Tribunali perchè non si opponeva alla causa finale ed allo spirito *economico-politico* della legge del 2. Marzo 1769. il quale era quello di assicurare e favorire il libero commercio delle proprietà stabili giacchè, adottando una tale intelligenza, lo scopo della legge era sempre salvo, sì perchè la *pazione* considerata come semplice ordine di successione contrattuale non è un ostacolo a questa commerciabilità, sì perchè trapassa in ciascuno dei chiamati, nei quali il livello si è trasferito per la morte ab intestato del possessore, la medesima facoltà di disporre che ad esso competevasi e la stessa libertà di contrattazione.

504. Quest'ultima opinione fondata principalmente sopra la surriferita dichiarazione delle Istruzioni pei Notari fu, come abbiamo accennato altrove sanzionata ed approvata con Sovrano normale Rescritto degli 8. Ottobre 1778. (1) a talchè il §. 7. Art. V. di sopra riferito delle Istruzioni dei Notari si può dire che formi attualmente per noi un articolo supplementario della legge del 2. Marzo 1769. Fin qui abbiamo esposto la semplice *istoria* delle opinioni forensi ed accennato quale di essa ha prevalso e quale ha ricevuto la sanzione legislativa. Ci resta ora la parte più importante del nostro ufficio, quella cioè di dividere una tal questione come troppo *complessa* in altrettante questioni distinte e di dare a ciascuna di esse una breve ma ragionata soluzione, lo che faremo riducendo le nozioni surriferite al rigore dei principj ed i vocaboli che le rappresentano al loro vero, e proprio primitivo significato. Tali questioni esposte e ordinate in una serie progressiva e sempre crescente di *specialità* sono le seguenti

505. I.^a *Questione*. - Quella specie d'*allodialità* indotta nei beni enfiteutici non solo dalla legge del 3. Marzo 1769. ma da tutte le altre riforme Leopoldine è ella veramente una *allodialità perfetta, ed intiera*? *Risposta* -- Essa non fu nè poteva essere che un'*allodialità impropria, imperfetta, incompleta*. Abbiamo veduto infatti che l'indipendenza, irrevocabilità, e pienezza di godimento e la libera disponibilità della proprietà fundiaria sono gli ele-

(1) Vedi Saggio Storico §. 319. not. n. 1.

menti logici e giuridici di cui si compone l'idea di *allodialità* (1). Ora senza togliere affatto ogni vincolo fra concedente, e concessionario, senza distruggere la caducità, senza consolidare il dominio diretto col dominio utile, senza denaturare in somma questa specie di beni, il Legislatore Toscano non poteva indurre nei livelli di mano-morta una *allodialità piena ed assoluta* che li rendesse eguali in tutto agli altri beni liberi del possessore. Ritenuta adunque in essi la natura e l'essenza del gius enfiteutico tale quale l'aveva fatto il gius comune, e per conseguenza la *dependenza* e la *resolubilità* di questa specie di proprietà meno piena, si contentò soltanto d'imprimere sopra di essi, mediante la presunzione legislativa d'una *finta appodiazione*, una *allodialità media, incompleta* che designò sotto il nome di *quasi-allodialità* (2).

506. II.^a *Questione*. — Questa *quasi-allodialità* può ella estendersi a tutti gli effetti ovvero è *relativa* soltanto all'effetto di disporne? *Risposta* -- Tutti gli effetti di *ragione*, ossia tutte le conseguenze giuridiche della *quasi-allodialità* si possono agevolmente distinguere in due classi; la *prima* è di quelle che sono relative alla piena e libera facoltà di di-

(1) Vedi Saggio Storico §. 167.

(2) Fierli Opuscolo sez. 5. pag. 51. not. 1. sez. 6. pag. 63, e Aggiunte sez. 5. pag. 130.

Faenulan, Laudemiorum del 5. Settembre 1769. n. 24. av. Meoli.

Pisana Successionis del 28. Marzo 1778. n. 3. av. Bizzarrini. Clannen. Cessionis emphyteusis del 22. Settembre 1790. §. E per quello ec. avanti Maccioni, e Cercignani Relat. con scissura dell' Aud. Brichieri nelle Select. tom. 5. part. 2. dec. 70. n. 17.

sporre, come sarebbe la *commercibilità* per qualunque atto si per atto fra i vivi che d' ultima volontà, si generale che speciale, si implicito che esplicito, la non necessità del consenso del padrone diretto all' alienazione ec.; la *seconda* è di quelle che tendono ad imprimere nel godimento di questi beni una specie di *perpetuità* di godimento, e di tal carattere appunto è la *necessità* della rinnovazione ai proximiori del possessore attuale (1). Perciò in questo senso la *quasi-allodialità* non è limitata ma indefinita, produttiva cioè di tutti gli effetti di ragione che sono proprj di lei e che possono rendere la proprietà enfiteutica pienamente *libera* mediante la *disponibilità* e *quasi perpetua* mediante la *rinnovazione necessaria*.

507. III.^a *Questione* — Posto che la *quasi allodialità* è produttiva di tutti gli effetti necessari a render pienamente libera e quasi perpetua la proprietà enfiteutica, si domanda se fra questi effetti vi sia anche quello di rendere questa specie di beni *indifferenti* e di riportarli nella massa dei beni *patrimoniali* del possessore in guisachè si trasmettano ai successori legittimi *ab intestato*? — *Risposta* — L'indole dei beni *indifferenti* è quella di esser sottomessi

(1) *Saggio Storico* §. 171. In questo senso debbono intendersi le Istruzioni dei Notari Art. V. §. 4. « ivi » E tal disposizione da « esso fatta avrà effetto (qualora dal medesimo disponente non « sia espresso il contrario) anco oltre i gradi, generazioni , e linee chiamate nel contratto, in cui era compreso l'istesso disponente. Tutto ciò è un effetto dell' esser considerati tali beni come appodati, e quasi allodiali de' possessori, e dell' aver essi il pieno arbitrio di disporne come di beni proprj. »

Si veda ancora la *Florentina Immissionis* del 2. Ottobre 1801. *av. Rojueili, e Fenzi Rel.* §. 32. - 36.

alle leggi comuni che sanzionano non solo la libera commerciabilità della proprietà fondiaria ma la trasmissibilità di essa dopo la morte del possessore nel caso di non fatta disposizione a un certo ordine di persone prescritto dall'editto comune successorio. I beni differenti poi sono quelli sottomessi a una norma speciale d'eccezione sì rispetto alla disponibilità, come rispetto all'ordine di successione. E questa norma rapporto ai beni enfiteutici si trova appunto nelle *pazioni* in cui concorre il duplice carattere di vincolo alla disponibilità e di privata legge successoria contrattuale (1) Ciò posto, quanto ragionevolmente può sostenersi che l'indotta quasi-allodialità abbia derogato alle *pazioni* considerate sotto il primo aspetto, perchè uno degli effetti della quasi-allodialità consiste appunto nella piena e libera facoltà di disporre, altrettanto logicamente e giuridicamente parlando, non può inferirsene la conseguenza che questa qualità le abbia cancellate affatto come norma privata di successibilità nel caso di non fatta disposizione, norma che per verun lato repugnava e stava in contraddizione con veruno degli elementi logici e giuridici della quasi-allodialità, ed aggiungerò ancora della piena e perfetta allodialità. Si concluda adunque, che la quasi allodialità impressa sui beni di mano-morta gli ha resi liberi sì ma non indifferenti prima della fatta disposizione; e che essa ha operato ed opera non per *ablutionem vocationis* ma semplicemente in via di semplice remozione di ostacolo — *per remotionem obstaculi*. —

(1) *Saggio Storico* §. 127. e 318.

508. IV.^a *Questione* -- Perchè la *quasi allodialità* impressa dal Legislatore Toscano eserciti la sua forza sarà egli necessario un atto qualunque *dispositivo* per parte del possessore? *Risposta* -- Si certamente. La libera *disponibilità*, conseguenza principale della quasi allodialità, non è che una facoltà astratta che non contiene nulla di *positivo*, e come tutte le altre facoltà per divenire efficace ed operativa ha bisogno di esser portata all'atto e dedotta all'esercizio. È vero che una legge generale, qual fu quella del 2. Marzo 1769., opera *istantaneamente* ed universalmente, ma questa *istantaneità* e questa *universalità* d'azione ha per oggetto unicamente la concessione *immediata* della facoltà a tutti i possessori di tali beni, non già lo scioglimento *attuale e istantaneo*, dei vincoli imposti dalle vocazioni in *tutti* i livelli pazonati. È proprio in fatti di tutte le leggi che restituiscono o consacrano una *libertà* di agire, non direttamente nè di per se stesse, ma di *lasciar fare all'attività umana*. Ora nel caso nostro, rigorosamente parlando, non è il *Legislatore* che colla sola promulgazione della legge del 1769. sciolse il vincolo frapposto dalla pazione, ma il *possessore* colla fatta disposizione. In altri termini, la legge è la causa *remota*, la fatta *disposizione* è la causa *proxima* dell'operato svincolamento.

509. V.^a *Questione*. Portata una volta all'esercizio da qualunque dei possessori del livello questa disponibilità mediante un atto di *effettiva alienazione* in favore, sia di persone estranee, sia anche comprese nell'investitura, sarà egli necessario per togliere il diritto di successione ai chiamati nell'antico istrumento di concessione che l'alienatario e possea-

sore successivo del livello ne disponga di nuovo? In altre parole, basta che la facoltà di disporre sia stata una sola volta dedotta all' esercizio, ovvero è necessario che quest' atto di disposizione venga reiterato da ogni possessore del livello? Noi crediamo che la primitiva già fatta unica disposizione abbia reso questa specie di beni non solo liberi ma *indifferenti* anche per i possessori successivi e quindi transitorj anche agli eredi intestati dei medesimi. Rimosso adunque una volta l' ostacolo della pazione stabilita nel contratto resta questa abolita per sempre a tutti gli effetti, eccettochè a quello di servire di *misura alla durata* dell' Enfiteusi per escludere il padrone diretto che pretendesse intentare l' azione della devoluzione prima che fossero esaurite le generazioni e linee chiamate nell'atto di concessione. Nè si può opporre a quanto abbiamo detto fin qui sull' abolizione della pazione come norma di succedere il §. 7. Art. V. delle Istruzioni de' Notari sanzionate da un Sovrano normale Rescritto il quale dichiara, che se il *possessore* muore ab intestato senza aver disposto del livello i beni trapassano, non agli eredi intestati, ma alle *persone* comprese nell' ultimo contratto coll' istessa facoltà di disporre, poichè queste Istruzioni pubblicate quasi contemporaneamente alla legge del 1769. dovevano parlare necessariamente del possessore *attuale* de' beni all' epoca in cui fu promulgata la legge, e per conseguenza del caso in cui non poteva immaginarsi precedente disposizione lecita e valida, non già nel tema nostro d' un possessore *posteriore* alla legge, e d' una disposizione già una volta dedotta all' atto. Laonde, fatta una volta da qualunque precedente possessor del livello

la disposizione, non è necessario che questa sia dai successivi possessori reiterata all'oggetto di sottrarre il livello all'influenza delle pazioni già estinte. Diversamente ne nascerebbe l'assurdo che l'acquirente di tali beni estraneo alla vocazione potrebbe restare senza sua colpa spogliato dai discendenti, sia già nati sia per nascere del venditore i quali, se non fossero eredi liberi del medesimo, non sarebbero tenuti ad alcuna evizione verso il compratore come quelli che vanterebbero un diritto proprio e personale di vocazione. È forza adunque che la pazione per il fatto della primitiva benchè unica disposizione rimanga abolita a tutti gli effetti eccetto che a quello, come abbiamo già detto, di servir di *misura* alla durata della concessione di fronte al padrone diretto.

510. VI.^a *Questione* Se è necessario un atto dispositivo qualunque per rendere efficace la *quasi allodialità*, si domanda se l'alienazione fatta dall'enfiteuta *posteriormente* alla Legge potrebbe essere impugnata dalla mano morta coll'eccezione della nullità del contratto di prima concessione per difetto di solennità tutelari? Non potrebbe essa esercitare contro l'alienatario, come contro qualunque altro terzo possessore dei beni, l'azione di reivindicazione che gli si compete per questo titolo? I nostri Tribunali hanno risoluto negativamente una tal questione. La concessione enfiteutica primitiva fatta a colui che poscia ha alienato il fondo, comechè mancante di solennità, è sempre nell'implicito stato di validità e di sussistenza. Ora l'eccezione della nullità opposta dopo la promulgazione della legge e dopo la seguita alienazione non può retrotrarsi in pregiudizio

del terzo, operando in questo caso la Legge sopravvenuta e il contratto d'alienazione del livello l'effetto che la precedente concessione enfiteutica non possa più ritenere il suo antico carattere e la sua primitiva natura. (1)

511. VII.^a *Questione* - Le alienazioni dei livelli pazonati di mano morta fatte in pregiudizio dei compresi *anteriamente* alla legge del 2. Marzo 1769. restano convalidate dalla sopravvenienza di detta legge? *Risposta* - Una tal questione si risolve distinguendo se la legge è sopravvenuta *avanti o dopo la morte* dell'alienante. Se *dopo la morte* dell'alienante, l'alienazione non si convalida, ma può essere impugnata ed annullata dai successivi chiamati, il diritto di successione dei quali, sospeso durante la vita del disponente si trovava così purificato, aperto e perfettamente quesito prima della pubblicazione della legge. (2) La cosa però procede diversamente se la legge sia sopravvenuta *durante la vita* dell'alienante. Allora, non essendosi ancora fatto luogo alla purificazione ed apertura del diritto di successione a favore degli ulteriori chiamati, questi non possono neppure dopo la morte dell'alienante impugnare l'alienazione per essere questa divenuta irresolubile ed irretrattabile in virtù della sopravvenienza della

(1) *Fierli Opuscolo sez. 5. pag. 45. e 46.*

Florentina Emphyteusis del 5. febbrajo 1782. cor. Morelli
 §. Imperocchè ec. pag. 10. et segg.

(2) *Cascinen Emphyteusis del 29. Settembre 1784. av. Arrighi*
 §. Quantunque ec. pag. 3.

Florentina Emphyteusis de Tortosis del 29. Settembre 1772.
 §. Quamvis ec. av. *Luci Rel. pag. 7.*

legge, come se fosse seguita al momento della di lei promulgazione, e così della acquistata facoltà di disporre. (1) E trapassa nell'alienatario la quasi allodialità impressa dalla Legge del 1769. come un acquisto accessorio, connesso e inseparabile dell'utile dominio precedentemente acquistato. (2)

(1) *Flor. Venditionis* del 13. Settemb. 1781. §. *Quantumvis ec.* av. De Ricci.

E nella confermatoria de' 15. Maggio 1782. §. *E sebbens ec.* Cascinen. *Emphyteusis* del 29. Settembre 1784. per tot. av. Arrighi.

(2) *Pisana praet. successionis* del 20. Agosto 1774. §. *Posto ciò ec.* e segg. av. Brogiani.

Flor. Allodialitatis Bonorum et legitimae del 27. Maggio 1780. §. 21. et segg. av. Berti.

Cascinen. Emphyteusis del 29. Settembre 1784. av. Arrighi.

ARTICOLO II.

Della disponibilità indotta dai moderni Regolamenti e dal correlativo Modello Contrattuale.

SOMMARIO

Differenze fra la *quasi-allodialità* ordinata dalle Istruzioni annesse ai moderni Regolamenti ed *inserita* nel *Modello Contrattuale* dalla *quasi allodialità* indotta dal §. 18. della Legge del 2. Marzo 1766. §. 512.

Ragioni e conseguenze giuridiche di queste differenze §. 513.

512. La *quasi-allodialità* ordinata dalle Istruzioni annesse ai *moderni Regolamenti municipali* ed *inserita* nel *modello contrattuale* tracciato da Leopoldo per la stipulazione dei livelli futuri di mano morta *esente* (1) e specialmente per i beni di patrimoni regj, comunitativi e di pubblici stabilimenti ed amministrazioni, induce la *disponibilità* di questi livelli, non direttamente ed immediatamente in forza d' un atto legislativo qual era il §. 18. e 19. della legge del 2. Marzo 1769. ma in virtù del *patto espresso e specifico* che in esso si trova ed in quanto questo

(1) Per la spiegazione di questo vocabolo *Modello Contrattuale* si veda il §. 315. del Saggio Storico colle note ad esso sottoposte.

patto sia stato effettivamente stipulato nei diversi Contratti. Questa differenza che passa fra la disponibilità indotta dalla legge del 1769. e quella derivata dai moderni Regolamenti e dal correlativo modello contrattuale merita di esser notata ed osservata poichè è feconda d'importanti conseguenze.

513. La disponibilità e quasi allodialità indotta dal §. 18. e 19. della legge del 1769. rispetto ai livelli di mano morta *non esente* da contrarsi in futuro opera non ostante il *silenzio* delle parti contraenti ed anche *contro e malgrado* un' espressa convenzione che resta invalida e nulla come contraria alla volontà del Legislatore. (1). Non così però rispetto ai livelli di mano morta *esente* i quali se fossero colle debite autorizzazioni stati stipulati senza il patto induttivo della quasi-allodialità, ovvero con un patto contrario, ciò non pertanto, dovrebbero regolarsi secondo il tenore delle convenzioni precise colle quali si trovassero celebrati sebbene contrarie allo spirito del sistema livellare Leopoldino. La ragione è chiarissima; ed è questa, che rispetto a tali livelli non esiste come pei livelli di mano morta non esente una legge *positiva e generale che supplisca* al patto omissso della quasi-allodialità e che rispettivamente *cancelli* le convenzioni ad essa contrarie. Nè questa legge *generale e positiva* può ravvisarsi, sia nelle Istruzioni annesse ai moderni regolamenti, sia nel modello contrattuale correlativo. Non nelle *Istruzioni* perchè si limitano ad ordinare ai Magistrati ed amministratori delle Comunità e dei pubblici stabilimenti

(1) Vedi sopra §§.

che le allivellazioni di questi beni *siano fatte* colla facoltà di alienare (1) a talchè non imprimono nè potevano imprimere sopra i beni, che non erano per anco livellari, una *quasi-allodialità* precedente, che non poteva sussistere prima della celebrazione del livello. Nè questa *legge generale* può trovarsi neppure nel *modello contrattuale* il quale riesce inutile ed inoperativo se non viene adottato e seguitato in tutte le sue parti. Siccome adunque per rendere operativa ed efficace la *quasi allodialità* e la libera disponibilità indotta dalla legge del 2. Marzo 1769. è necessario un *atto dispositivo* qualunque ; così per render efficace ed operativa quella indotta dai moderni Regolamenti e dal modello contrattuale è necessario, che il contratto di livello dei beni di mano morta esente, sia stipulato in tutte le sue parti effettivamente a seconda di questo modello. Ma allora in ultima analisi qual' è la vera fonte giuridica della disponibilità dei livelli così stipulati? *Propriamente e direttamente* la forza e l'autorità del *patto* convenuto, sebbene l'origine indiretta e remota, sia l'autorità Sovrana che ha tracciato e dettato un tal modello contrattuale.

?

(1) Si veda il §. 1. delle Istruzioni de' 23. Maggio, e 29. Settembre 1774. de' 17. Giugno 1776. e de' 2. Giugno 1777.

*Della Disponibilità indotta dalle Istruzioni
del 1783.*

SOMMARIO

Lo scopo di queste istruzioni si è di ottenere coll' adempimento di certi mezzi e di certe forme determinate la disponibilità ed affrancabilità dei livelli antichi di mano morta escote §. 514. *Questioni principali che possono nascere nell' interpretazione delle medesime §. lvi.*

I. QUESTIONE. *Se sia valida in pregiudizio dei chiamati nel vecchio contratto d' investitura l' alienazione dei livelli pazonati antichi di mano morta esente quando l' alienazione medesima sia stata eseguita colle formalità e solennità prescritte dalle Istruzioni del 1783.*

La soluzione affermativa della questione è conforme allo spirito e alla lettera di queste Istruzioni §. 515.

Argomenti addotti in conferma di questa soluzione §. 516.

Quali fra gli atti, *formalità*, e *solennità* richieste dalle Istruzioni si possono considerare come la *causa giuridica* della validità dell' alienazione §. 517.

Atti e formalità *preparatorie* §. 518. - e *sostanziali* alla validità dell' alienazione §. 519.

Il difetto delle formalità sostanziali rende invalida l' alienazione in pregiudizio dei chiamati che possono rivendicare i beni nelle mani di qualunque possessore §. 520.

Se si esiga il *concorso cumulativo* dell' approvazione sovrana e della *stipulazione del nuovo contratto* a render valida l' alienazione §. 521.

Differenza fra l' approvazione sovrana dell' alienazione e la *stipulazione del nuovo contratto* §. 522.

L' approvazione sovrana è un atto della potestà legislativa del Principe, distrugge soltanto la pazione esistente nell' antico Contratto e rende valida la disposizione attuale antecedente alla riconduzione §. 523. - 525.

La *stipulazione del nuovo Contratto* opera un' intera e completa

novazione, imprime per la forza contrattuale del patto la quasi-allodialità nel livello ricondotto ed abilita a tutte le possibili alienazioni future §. 524. - 525.

Inesattezza logica e rettificazione della comune sentenza forense che i livelli ricondotti non si possono alienare senza l'approvazione sovrana §. 526.

Esame dei fondamenti sui quali si appoggia l'opinione contraria alla validità di simili alienazioni §. 527.

1.° Replica all'obiezione che lo scopo delle Istruzioni del 1783. *sia civile e privato, non politico ed economico* §. 528. - 532.

2.° Replica all'obiezione che l'*approvazione sovrana* non poteva aver derogato ed abolito i diritti dei chiamati §. 532.

(a) perchè stava in luogo d'assenso del padrone diretto §. 533.

(b) perchè era un atto di semplice *giurisdizione tutelare* §. 534.

(c) perchè non poteva essere un atto *legislativo*, sia perchè era sempre facoltativa e a beneplacito del Principe §. 535. - 536 - come perchè era tal volta accompagnata da elausiva e da formule che supponevano la preesistenza del diritto dei chiamati §. 535. - 537.

II. QUESTIONE. Se l'*alienazione di questi medesimi livelli possa credersi valida in pregiudizio dei chiamati suddetti ancorchè non sia stata accompagnata da veruna delle formalità prescritte da dette Istruzioni*, e ciò specialmente in forza delle *Sovrane dichiarazioni contenute nella Circolare normale dell'I. e R. Consulta del 16. Novembre 1826.*

La validità delle alienazioni dei livelli antichi senza l'osservanza delle formalità sostanziali richieste dalle Istruzioni del 1783. deve giudicarsi colle Leggi preesistenti. Quindi risoluzione negativa della questione surriferita §. 538.

Questa soluzione è vera anche di fronte alla Circolare dell'I. e R. Consulta del 16. Novembre 1826. §. 539.

Esame di alcune decisioni di Tribunali superiori che hanno adottato l'opinione opposta favorevole alla *commerciabilità pura ed assoluta* di questi livelli indipendentemente dall'osservanza delle forme prescritte dalle Istruzioni del 1783. §. 540.

Fondamenti di queste Decisioni.

1.° Parità di scopo delle Istruzioni del 1783. colla legge del 2. Marzo 1769. e coi moderni Regolamenti.

Inesistenza di questo primo fondamento dimostrata colla diversità di *modi* e di *mezzi* coi quali procedono ad ottenere la disponibilità dei beni livellari queste tre specie di ordini e disposizioni legislative §. 541.

2.° *Testo* del Sovrano Rescritto del 28. Aprile 1826. riportato nella Circolare della Consulta che dichiara in modo assoluto la commerciabilità di questi livelli §. 542.

Replica a questo fondamento dedotta dalla espressa relazione che

Detto Rescritto contiene alle Istruzioni del 1783. §. 543. e dei canoni genarali d'interpretazione in proposito di Rescritti §. 544. - 548.

Replia all' obiezione dedotta dall' indole *declarativa* di detto Rescritto §. 549.

Replia all' obiezione dedotta dallo *spirito generale* del sistema Leopoldino §. 550.

Se basta a convalidare l'alienazione dei livelli antichi che le formalità delle Istruzioni del 1783. siano adempite in qualunque tempo §. 551.

514. Lo scopo politico economico delle Istruzioni del 1783. fu quello di rendere liberamente alienabili i livelli pazonati *antichi* di mano morta esente che tali per l' avanti non erano per l' ostacolo giuridico delle pazioni — Presentando queste Istruzioni un sistema ben ordinato di mezzi e di atti onde procedere a domandare ed ottenere dall' autorità Sovrana la remozione di quest' ostacolo, noi le abbiamo nel nostro *Saggio Storico* designate col nome di speciale *Regolamento di procedura* relativo al nostro sistema enfiteutico Toscano, e ne abbiamo offerto una breve ma completa analisi, incominciando dal primo atto *preparatorio ed ordinatorio*, vale a dire la *supplica* o l' *istanza*, fino ai due ultimi atti *finali* con i quali si viene ad ottenere lo scopo sopraindicato, l' *approvazione* sovrana cioè dell' alienazione e la *stipulazione del nuovo Contratto*, che è quanto a dire, la così detta riduzione dell' antico livello a *forma dei moderni Regolamenti*. (1) Do-

(1) Vedi Saggio Storico §. 348. 356.

vendo ora in questa nostra seconda parte giurisprudenziale dichiarare e spiegare il disposto di queste celebri istruzioni noi prenderemo ad esaminare e studiare le due principali e più interessanti questioni che l'interpretazione di esse presenta, cioè

1.^a *Questione, se sia valida in pregiudizio dei successivi compresi e chiamati nel vecchio contratto d' investitura l'alienazione del livello pazonato antico di mano morta esente quando l' alienazione medesima sia stata eseguita colle formalità e solennità prescritte dalle Istruzioni del 1783.*

2.^a *Questione inversa della precedente, cioè, se l' alienazione di questi medesimi livelli possa crederesi valida in pregiudizio dei chiamati suddetti ancorchè non sia stata accompagnata da veruna delle formalità prescritte da dette istruzioni e ciò in forza delle Sovrane dichiarazioni contenute nella Circolare normale dell' I. e R. Consulta del dì 16. Novembre 1826.*

La retta soluzione di tali questioni variamente agitate, discusse e decise nei nostri Tribunali è della più grande importanza forense per l'interprete, il giureconsulto, ed il pratico, e del più grande interesse economico per la numerosa classe dei possessori di questi livelli. È d'uopo adunque intraprenderne l'esame colla più seria e matura ponderazione.

« *Se sia valida in pregiudizio dei chiamati nel vecchio contratto d'investitura l'alienazione di un livello pazonato antico di mano-morta esente, quando l'alienazione medesima è stata eseguita colle formalità e solennità prescritte dalle Istruzioni del 1783.*

515. Conforme alla lettera ed allo spirito politico-economico delle Istruzioni del 1783. ci sembra la soluzione in senso *affermativo* della questione proposta (1). L'impedimento che la pazione esistente nell'antico contratto di livello opponeva a quest'alienazione vien remosso dalla *Sovrana approvazione* domandata ed ottenuta dall'alienante possessore dell'antico livello ed emessa dal Principe nella sua eminente qualità di *supremo legislatore*. Quest'atto *sovrano* e di *potestà legislativa* toglie e cancella a parer nostro i diritti dei successivi chiamati. Il *nuovo contratto* poi stipulato posteriormente all'ottenuta approvazione abilita l'*alienatario* e rispettivamente *riconduttore* a disporre anch'esso *per il tempo avvenire* del livello senza tema che i chiamati nell'antico contratto già estinto e trasfuso totalmente nel nuovo possano impugnare quest'alienazione.

516. La *validità* di queste alienazioni dei livelli antichi eseguite colle formalità delle Istruzioni del

(1) *Fierli Aggiunte sez. 14. pag. 161.*

Tes. del For. Tosc. vol. 4. dec. 47. pag. 277. n. 1. - 3., e vol. 21. dec. 45. pag. 263. n. 1. - 3.

1783. si conferma anche colle seguenti semplicissime osservazioni.

La *prima* osservazione è dedotta dall' *identità di ragione* per cui il Legislatore Toscano, in quell' istessa guisa colla quale, *nel caso di fatta disposizione*, abolì il diritto dei successivi chiamati rispetto ai livelli ecclesiastici e di mano-morta non esente, benchè di antica concessione e benchè pazionati, egualmente pregiudicar poteva ai chiamati nell' antico contratto d' investitura dei livelli di comunità, e di altre università laicali dichiarate esenti dalla legge del 1769. (1).

La *seconda* che sarebbe stato *assurdo*, che dopo l' adempimento scrupoloso delle formalità e solennità comandate dalle Istruzioni del 1783. e dopo la stipulazione del nuovo contratto celebrato colla Sovrana approvazione i cessionarj dovessero esser molestati ed anche spogliati dai compresi nell' originaria investitura e costretti così a ricorrere per la rilevazione contro i cedenti, ed alienanti (2).

La *terza* finalmente che avendo il Toscano Legislatore con un posteriore normale Rescritto de' 2. Maggio 1794. dichiarato, che le formalità indotte dalle Istruzioni del 1783. e la Sovrana approvazione non si richiedono nelle cessioni dei livelli antichi anteriori ai moderni regolamenti quando queste cessioni sono fatte — *senza alterazione alcuna dei patti « e condizioni contenute nell' antico contratto »* ha presupposto necessariamente ed ha detto, argomen-

(1) *Fierli Agg. Sez. 14. pag. 168. e 169.*

(2) *Vedi Fierli loc. cit.*

tando a *contrario sensu*, che le alienazioni fatte colle formalità ordinate dalle precitate Istruzioni e colla Sovrana approvazione, *portavano alterazione ai patti e condizioni dell' antico contratto* fra i quali principalissima era la vocazione e pazione che non poteva più sopravvivere a quest' alterazione (1).

517. L' adempimento adunque delle formalità prescritte dalle Istruzioni del 1783. rende valide in pregiudizio dei chiamati nel contratto antico le alienazioni di tali livelli. Ma fra queste formalità quali sono quelle che si possono riguardare veramente come la *causa giuridica* di questa *validità*? Bisogna a tale effetto distinguere in queste Istruzioni gli *atti* e le *formalità semplicemente preparatorie* dagli *atti* e *formalità veramente sostanziali*.

518. Gli atti e le formalità *preparatorie* di cui parlano queste istruzioni sono le seguenti,

1.^o La supplica o l' *istanza* per ottenere l' approvazione dell' alienazione.

2.^o *Le stime e perizie del fondo per determinare sullo stato attuale dei beni, fatte le detrazioni che saranno di ragione, tanto il canone che il laudemio da pagarsi dal cessionario.*

3.^o L' *omologazione* della nomina dei periti e delle stime, e perizie eseguite per mezzo di un correlativo decreto del giudice.

4.^o La *partecipazione* a S. A. R. del risultato di tutte le precedenti formalità con attenderne la Sovrana approvazione.

(1) Si veda l' intero contesto di questo Rescritto nel Saggio Storico pag. 396. not. 2.

519. Gli atti e le formalità *sostanziali* alla validità dell'alienazione sono

1.^o La *Sovrana approvazione* dell'alienazione e cessione.

2.^o La *stipulazione del nuovo contratto di livello* a forma dei moderni regolamenti.

520. Ciò premesso, è certo che lo scrupoloso e puntuale adempimento delle formalità preparatorie sopraindicate non basta di per se solo, quando non sia seguito dalle formalità *sostanziali* a convalidare l'alienazione in pregiudizio dei chiamati. Poco importa a tale effetto, che la supplica e l'istanza sia stata presentata e ricevuta, che le perizie e le stime siano state fatte a dovere e regolarmente omologate dal decreto del giudice, se poi l'autorità sovrana non ha *approvato* l'alienazione ed autorizzato la stipulazione del nuovo contratto. Un'alienazione mancante di queste forme sostanziali sarà invalida rispetto ai chiamati nel vecchio contratto, e potranno essi impugnarla a ragione dopo la morte dell'alienante il quale ne abbia trascurato in vita l'osservanza, e perseguitare il fondo nelle mani del riconduttore e di qualunque altro possessore (1).

521. Ma per assicurare la validità di questa alienazione si esigerà il concorso cumulativo di ambedue le forme sostanziali che si trovano prescritte dalle Istruzioni del 1783. *L'approvazione Sovrana e la stipulazione del nuovo contratto*? Noi non lo

(2) *Tes. del For. Tosc.* vol. 1. dec. 1. in princip. e segnatamente n. 9. - 18. - Questa stessa Decisione si trova ancora riportata nel *Giornale Pratico Legale* vol. 6. pag. 216.

crediamo, e portiamo anzi all'opposto ferma opinione che la validità dell'alienazione di questi livelli antichi può sostenersi anche indipendentemente dalla riconduzione e stipulazione del nuovo contratto, e che a tal'effetto basta che intervenga in vita dell'alienante l'*approvazione Sovrana* di quest'alienazione ancorchè il Principe non faccia menzione della riconduzione, o questa non sia in quest'intervallo effettivamente seguita (1).

522. Non bisogna confondere l'*approvazione Sovrana* dell'alienazione colla *stipulazione del nuovo contratto* ossia colla riduzione e rispettiva riconduzione degli antichi livelli a forma dei moderni regolamenti, autorizzata dal medesimo Principe come tutore eminente delle comunità e dei pubblici stabilimenti ed amministrazioni. Questi due atti, sebbene il più delle volte e nella maggior parte dei casi siano connessi fra loro, ed il secondo di essi segua immediatamente il primo, hanno tuttavia un'esistenza giuridica, valida ed efficace quantunque separata e distinta l'una dall'altro.

523. L'*approvazione Sovrana dell'alienazione* si limita soltanto a rimuovere l'ostacolo della pazione esistente nel vecchio contratto e a render lecita, valida, e legittima la disposizione del livello fatta dal *possessore attuale* distruggendo e togliendo im-

(1) *Tes. del For. Tosc. vol. 4. pag. 277. dec. 47. per tot. specialmente nella parte deliberativa*

E nella detta *Raccolta vol. 21. dec. 45. pag. 263.* nelle quali ultime due Decisioni fu dichiarata valida l'alienazione sanzionata però dall'autorità sovrana ancorchè la riconduzione a forma dei moderni regolamenti non fosse seguita che dopo la morte dell'alienante.

mediatamente il diritto dei chiamati e compresi nella vocazione dell'investitura originaria e primitiva. Questa *approvazione Sovrana* dell'alienazione esercita per dir così un'azione *abolitiva* rispetto al diritto di successione dei chiamati ed *attributiva* rispetto al possessore attuale a cui conferisce il diritto di liberamente disporre del fondo livellare.

524. Al contrario la *stipulazione del nuovo contratto di livello*, che è quanto a dire la riduzione e riconduzione di esso a forma dei così detti moderni regolamenti è produttiva d'una vera e propria, piena ed intiera *novazione*, ossia *trasfusione* e *trasformazione* del contratto *vecchio* nel *nuovo*. Estingue e cancella non solo la vocazione, ma tutti i patti e condizioni dell'antico livello e sostituisce a quello un livello affatto nuovo.

525. Dalle cose fin qui dette si deduce che la stipulazione del nuovo contratto è bensì necessaria per imprimere la *quasi-allodialità* nel livello ricondotto, ma non è una forma sostanziale per convalidare l'alienazione del livello che dovea ricondursi. In altre parole, sommando tutte le differenze fra questi due atti può dirsi, che l'approvazione Sovrana è forma sostanziale *della sola alienazione antecedente alla riconduzione*. La stipulazione del nuovo contratto è una forma sostanziale e necessaria che *abilita a tutte le possibili alienazioni future*. La Sovrana approvazione rende *valida* una disposizione *attuale* che per diritto sarebbe vietata. La stipulazione del nuovo contratto conferisce la *disponibilità per il tempo avvenire*. La prima riguarda e si dirige ad un atto *presente*, la seconda concede una *facoltà* ed una *potenza* per l'*avve-*

nire. L' autorità sovrana e la *potestà legislativa* del Principe rende valida la disposizione dei livelli antichi. La forza *contrattuale* del *patto* autorizza la piena e libera disponibilità dei medesimi livelli antichi *ma rinnovati* a forma dei moderni regolamenti. Così i livelli *non ricondotti* possono esser alienabili *colla sola Sovrana approvazione*, i livelli *ricondotti* sono alienabili soltanto in forza del *patto*.

526. Dalle sopranotate differenze fra l' approvazione Sovrana dell' alienazione del livello antico e la stipulazione del nuovo contratto del livello moderno si rende manifesto quanto logicamente inesatta sia la conclusione generale che si suole spacciare tuttogiorno in pratica, vale a dire, che i *livelli ricondotti o ridotti a tenore dei moderni regolamenti non si possono alienare senza l' approvazione Sovrana*. Rigorosamente parlando l' alienazione dei livelli così ricondotti fatta dal riconduttore o da suoi eredi non ha bisogno alcuno di questa Sovrana approvazione, poichè è il patto della quasi-allodialità inserito nel nuovo contratto di livello che autorizza e sanziona questa alienazione (1). Ma se poi si è inteso invece di parlare dell' alienazione fatta dal possessore del livello antico a colui che ne è stato quindi il riconduttore, allora si potrà esigere ragionevolmente in quest' alienazione l' intervento regolare e nel tempo debito della Sovrana approvazione. Suole infatti frequentemente in pratica verificarsi il caso, che non ostante que-

(1) *Dette Istruzioni del 7. Giugno 1783*

Fierli Agg. sez. 14. pag. 167.

Tes. del For. Tosc. vol. 6. dec. 39. per tot. pag. 233.

sta successiva riconduzione e stipulazione del nuovo contratto fatta dopo la morte dell' alienante, i chiamati nella precedente investitura impugnino contro il riconduttore o suoi eredi la validità dell' alienazione primitiva e per conseguenza anche della riconduzione.

527. Sono questi i motivi che ci hanno determinato ad accettare come vera e giusta la soluzione in senso affermativo della questione che ci siamo proposta. Siccome però dottissimi Magistrati ed eminenti Giureconsulti sono stati d' un' opposta sentenza ed hanno dichiarata invalida in pregiudizio de' chiamati l' alienazione dei livelli antichi di mano morta esente abbenchè accompagnata dall' autorità Sovrana e seguita dalla riconduzione a forma dei moderni regolamenti, così importa conoscere e prendere in esame i fondamenti di questa contraria opinione. E quantunque una sovrana ed autentica interpretazione contenuta nella Circolare dell' I. e R. Consulta de' 16. Novembre 1826, di cui parleremo a lungo nella seconda questione, abbia sanzionato l' opposta opinione che noi abbiamo fin qui sviluppata e difesa, ciò non pertanto noi riputiamo quest' esame d' un sommo interesse, sì perchè servirà ad una maggiore intelligenza della nostra legislazione ed a facilitare la soluzione di altre questioni simili, come ancora perchè renderà completa l' istoria delle opinioni forensi nella materia di cui ci occupiamo. Questi fondamenti adunque furono i seguenti

I.^o Che lo scopo delle Istruzioni del 1783. era meramente *civile e privato* e tutto rivolto a porre in salvo l' interesse del padrone diretto e del pos-

sessore, non a pregiudicare ai diritti dei successivi chiamati.

II.° Che per conseguenza l' *approvazione Sovrana* di cui parlauo dette Istruzioni, invece di essere un atto emanato dalla *potestà legislativa* del Principe doveva caratterizzarsi

1.° o come la prestazione dell' *assenso* del padrone diretto all'alienazione,

2.° o come un atto di semplice giurisdizione *tutelare* verso le comunità ed i pubblici stabilimenti,

3.° o tutto al più come un *rescritto grazioso* che prendeva forza e vigore dalle formule che lo accompagnavano.

528. Si diceva in primo luogo che meramente *civile*, e *privato* era lo scopo che si era proposto il Toscano Legislatore coll'emanare le Istruzioni del 1783, sì perchè, procedendo con manifesta discrezione dalla legge del 2. Marzo 1769, e dai nuovi Regolamenti del 1774. e del 1776, non presentavano queste come quelli una esplicita dichiarazione di rendere i beni come appodati e quasi allodiali dei possessori, sì perchè l'unico oggetto della loro emanazione, come poteva rilevarsi dalla loro proemiale, era soltanto di provvedere con *un sistema uniforme ai rispettivi interessi dello stesso domino diretto e degli attuali investiti dai quali venissero presentate suppliche per cessioni ed affrancazioni degli antichi livelli* e non già quello di occuparsi dei diritti che altri potessero avere sui beni dei quali non fu pensato ad alterar la natura. Si aggiungeva di più, che la volontà di facilitare con esse Istruzioni le contrattazioni di detti antichi livelli era conciliabile

colla persistenza dei diritti dei successivi chiamati subitochè il possessore poteva in molti casi valersi di tal facilitazione, non solo pel diritto che avesse di disporre del livello pazonato ai termini del gius comune, o come primo acquirente, o come privo di successione, quanto ancora per il consenso che ne avesse riportato dai successori stessi (1). Poche osservazioni però basteranno a rovesciare i fondamenti di questo ragionamento.

529. I.^a Le Istruzioni del 1783. non contenevano come la legge del 1769. ed i moderni regolamenti un' esplicita e letterale dichiarazione della quasi allodialità dei livelli antichi, perchè la libertà di disporne non era pura e semplice come in quelli, ma subordinata all' adempimento di certe forme sostanziali, cioè all' approvazione Sovrana ed alla stipulazione del nuovo contratto. Inoltre questa dichiarazione sarebbe stata superflua, giacchè la quasi allodialità si trovava espressamente stipulata in questo nuovo contratto al quale si riferivano le Istruzioni medesime.

530. II.^a Non ci sembra poi compatibile colla perseveranza dei diritti dei chiamati la volontà espressamente spiegata dal Principe in dette Istruzioni di *facilitare le contrattazioni e promuovere le affrancazioni* di detti livelli. È impossibile infatti d' immaginare come si possa facilitare la commerciabilità dei beni fondi col mantenere e rispettare nelle pazioni gli ostacoli giuridici che vi si oppongono, e

(1) *Tes. del For. Tosc.* vol. 10. dec. 94. num. 20. e vol. 15. dec. 1. n. 23. e 24. 32. 44.

come si possa incoraggiare colle affrancazioni il totale svincolamento della proprietà enfiteutica col lasciare a bella posta intatto il più odioso fra i vincoli a cui si trovava soggetta. All'opposto le contrattazioni ed affrancazioni di tali beni dovevano inevitabilmente più presto o più tardi provocare per parte dei chiamati mille molestie agli acquirenti e ai rispettivi padroni diretti che avevano permesso tali contrattazioni. Che si sarebbe detto prima del 1789. d'una legge che si fosse proposta di *facilitare la contrattazione* dei beni fidecommissi e che avesse nel tempo medesimo dichiarato di ciò fare *salvi i diritti dei futuri chiamati*? Questa facilitazione non sarebbe stata apparente e derisoria? Come si può facilitare l'esecuzione d'un fatto mantenendo il mezzo diretto ad annullarlo dopo che fosse stato eseguito?

531. III.* L'affermare poi, che il possessore poteva valersi di questa facilitazione di contrattazione col disporre del livello come primo acquirente a titolo oneroso, o quando fosse privo di successione o col consenso dei chiamati, è confessare implicitamente affatto inutile ed inoperativa l'emanazione di dette Istruzioni, giacchè si concorda che in questi casi la facoltà di disporre si compete anche per gius comune e indipendentemente da qualunque nuova disposizione. Se si vuole adunque assegnare a queste Istruzioni uno scopo reale utile ed efficace, non illusorio e non contraddittorio colla volontà in esse spiegata dal legislatore, è forza riconoscere in esse un'intenzione non solamente privata e civile ma *economica e politica*; ed anzichè considerarle isolatamente è forza connettere e coordinare questa riforma con tutte le altre riforme antecedenti relative al siste-

ma livellare Leopoldino e riconoscere che quest'ultima riforma era necessaria per rendere *completo* ed *uniforme* questo sistema (1).

532. Posta in chiara luce la vera natura ed indole dello scopo che si proponevano le Istruzioni del 1783. ci sarà facile distruggere egualmente i fondamenti sui quali i sostenitori dell'opinione contraria alla validità dell'alienazione di tali livelli in pregiudizio dei chiamati negavano che la Sovrana approvazione possa aver in tesi generale ed assoluta derogato ed abolito i loro diritti.

533. Si dice primieramente che questa Sovrana approvazione stà in luogo di *assenso* del padrone diretto all'alienazione del livello. Questo supposto per altro non è ammissibile perchè il Principe non può, come per i beni della Corona, del Fisco e dello Scrittojo delle Regie Possessioni, chiamarsi il domino diretto dei livelli di luoghi pii laicali, di patrimoni comunitativi e d'altri pubblici stabilimenti sopra i quali non ha un gius di privata proprietà, ma di sommo impero e d'eminente tutela. D'altronde, se Leopoldo avesse voluto far dipendere la validità di queste alienazioni dal libero consenso dei rispettivi padroni diretti, raramente avrebbe potuto conseguire l'intento che si proponeva di facilitare e promuovere per l'utilità pubblica le cessioni ed affrancazioni di tali beni perchè difficilmente e raramente quest'assenso sarebbe stato prestato. Non un atto adunque equivalente al consenso del concedente nella materia enfiteutica ma un

(1) *Vedi Saggio Storico* §. 346. - 348.
Tom. III.

atto di potestà legislativa e di sommo impero conviene riconoscere nell'*approvazione del Principe* alla domandata alienazione (1).

534. Il secondo fondamento poi che consiste nel riguardare l'approvazione Sovrana soltanto come un atto di *giurisdizione tutelare* tutto riposa nel confondere in questa approvazione due *funzioni* d'ordine diverso che si dovevano accuratamente distinguere. Noi concordiamo ben volentieri che una funzione meramente *tutelare* debba ravvisarsi nell'approvazione Sovrana allorquando il Principe, dopo avere esaminato il risultato delle perizie e stime eseguite nell'unico rapporto privato e contrattuale di corresponsività, procede ad integrare il consenso della comunità e dello stabilimento pubblico alla novazione del vecchio contratto di livello, e sotto quest'aspetto l'approvazione Sovrana sarebbe stata necessaria ancorchè espressamente non l'avessero richiesta le Istruzioni del 1783. (2). Ma perchè appunto questa novazione medesima non potesse essere impugnabile per parte dei chiamati nell'antico contratto, che si voleva abolire, faceva di mestieri distruggere per l'avanti i diritti dei medesimi alla successione contrattuale di tali livelli, e sotto quest'aspetto considerata l'approvazione Sovrana assumeva un carattere totalmente diverso, ed il Principe veniva con essa ad esercitare una funzione di sommo impero e di potestà *legislativa* che a torto è

(1) *Fierli Aggiunte* sec. 14. pag. 161.

Tes. del For. Tosc. vol. 10. dec. 94. n. 23.

(2) *Tes. del For. Tosc.* vol. 1. dec. 1. n. 18. e vol. 15. dec. 1. n. 26. 31. e 32.

stata negata in conseguenza appunto del punto di vista ristretto ed incompleto sotto il quale si consideravano le Istruzioni del 1783.

535. Per ultimo si avvertiva, che quando ancora la Sovrana approvazione non dovesse considerarsi come un mero atto tutelare, non poteva apprendersi neppure come un atto emanato dalla potestà legislativa del Principe e distruttivo delle pazioni, sì perchè restava sempre a di lui beneplacito approvare o non approvare l'alienazione (1), sì perchè dal nudo fatto della concessione della facoltà d'alienare non sempre si poteva arguire la deroga dei diritti dei chiamati, come perchè il rescritto si trovava spesso volte accompagnato con formole tali che presupponevano necessariamente la preservativa di questa specie di successione contrattuale (2).

536. È verissimo che il Principe è pienamente libero di ricusare l'approvazione all'alienazione domandata (3) per quella ragione medesima che è libero di mantenere o di abrogare una vecchia legge esistente, ma la questione di cui ci occupiamo non stà nel determinare, se rispetto al Principe questa approvazione sia coatta o facoltativa, ma consiste invece nel determinare qual ne sia l'effetto rispetto ai chiamati, posto che sia stata una volta concessa. Ora noi sostenghiamo, che la forza giuridica di un tale atto, ancorchè si voglia considerare come gra-

(1) *Giorn. Prat. Legal.* vol. 6. dec. 55. n. 13. e 18.

Tes. del For. Tosc. vol. 1. dec. 1.

(2) *Tes. del For. Tosc.* vol. 10. dec. 94. n. 20. vol. 15. dec. 1. n. 19. n. 26. e n. 29. et seq.

(3) Vedi il §. 1. della Circolare de' 14. Settembre 1822. riportata nel nostro *Saggio Storico* pag. 305. not. 2.

sioso sarà sempre quella di derogare ai diritti dei chiamati e di distruggere *ipso jure* la pazione dell' antico contratto, ancorchè nella supplica non sia stata fatta alcuna menzione dell' esistenza di chiamati *nati e viventi* (1). Ed in vero, essendo il Rescritto sempre diretto a render valida e non soggetta a molestie e rescissioni per il futuro l'alienazione del livello pazonato, che di ragione tale non sarebbe stata, per necessità logica, e per natura dell'atto doveva interpretarsi ed assumersi come rescritto assolutamente e positivamente *derogatorio* ad una regola di gius comune precedentemente vigente ed *abolitivo* dei diritti privati dei chiamati, ed in questa doppia qualità come emanato in forza del sommo impero, e della potestà regia del Principe.

537. Nè poteva, come è stato opinato, far perdere al rescritto questa qualità di atto *legislativo e sovrano* la circostanza di trovarsi in esso inserite alcune clausule, se non espressamente dirette a preservare i diritti di vocazione all' antico livello, almeno atte a far presumere che si riguardassero sempre dal Principe rescrivente come preesistenti. Queste clausule sarebbero quelle per cui s'ingiungesse tanto all'alienante che all'alienatario l'obbligo garantito con opportuna cauzione di rilevare indenne la manomorta esente padrona diretta da ogni molestia che venisse inferita dai chiamati nel vecchio contratto (2). Ma dopo che è stato posto in evidenza

(1) *Tes. del For. Tosc.* vol. 4. dec. 47. n. 4. ove si dice che per tale omissione il Rescritto non può impugnarsi come *correttizio e surrettizio*.

(2) *Tes. del For. Tosc.* vol. 15. dec. 1. n. 29. et seq. e n. 44.

che il principale effetto dell' approvazione Sovrana dell' alienazione è quello di abolire il diritto de' chiamati quest' ultima obiezione perde tutta la sua forza, poichè sarebbe assurdo e contraddittorio l' ammettere che il Principe, dopo avere approvato la cessione distruttiva del diritto dei chiamati, preservasse poi nel tempo medesimo questo diritto *per farlo distruttore della cessione approvata*. Per evitare il quale assurdo è forza adunque dare una diversa interpretazione a questa formula che non stia in contradizione collo spirito politico delle istruzioni, e spiegarla, non già nel senso d' una necessaria supposta preservativa del diritto dei chiamati, ma nel concetto d' una maggior sicurezza e garanzia a vantaggio della mano-morta esente padrona diretta nel contemplato futuro possibile di molestie che questi chiamati inferissero al padrone diretto, sia a *ragione*, ove a loro riuscisse provare che il cedente non era legittimo e vero possessore del livello o non godeva della capacità civile di disporre, sia a *torto* nel caso in cui pretendessero di promover questione sulla persistenza e perseveranza dei loro diritti aboliti dalla Sovrana approvazione.

« *Se l'alienazione di questi medesimi livelli*
 « *possa credersi valida in pregiudizio dei chiamati*
 « *suddetti ancorchè non sia stata accompagnata*
 « *da veruna delle formalità prescritte da dette*
 « *Istruzioni, e ciò specialmente in forza delle So-*
 « *vrane dichiarazioni contenute nella Circolare*
 « *normale dell' I. e R. Consulta del 16. Novem-*
 « *bre 1826.* »

538. Nell'esposizione della questione proposta si pone in fatto che nelle alienazioni dei livelli pazzionati antichi di mano-morta esente non sia stata osservata veruna delle forme sostanziali prescritte dalle Istruzioni del 1783., e che non siano state sanzionate dalla Sovrana approvazione, nè seguite dalla stipulazione del nuovo contratto a forma dei moderni regolamenti. Non potendo adunque ricorrere al disposto di queste istruzioni, che si suppone non osservato, sarà necessario cercare altrove una diversa norma di ragione per giudicare della validità, o invalidità di tali alienazioni. Or qual sarà questa regola e da qual fonte giuridico dovremo attingerla? Forse dalle precedenti Istruzioni del 1774. e del 1776? ovvero dal §. 18. e 19. della Legge del 2. Marzo 1769? Ma le Istruzioni del 1774. e del 1776. dichiararono appodati e quasi allodiali i beni della mano-morta esente, che si sarebbero allivellati in avvenire, e si limitano espressamente a quelli che avrebbero formato il soggetto di contratti futuri, e non investono punto i beni precedente-

mente allivellati (1). La legge del 1769. poi non è applicabile a questi livelli perchè con i Sovrani Motuproprij de' 19. Aprile 1769. e 23. Novembre di detto anno il Legislatore Toscano dichiarò le Comunità tutte del Granducato relativamente alla loro persona ed ai loro beni *non comprese a veruno effetto nelle leggi di ammortizzazione* (2). È forza concludere adunque che questi livelli restarono sempre sotto l' impero e l' influenza delle leggi ed ordini che vigevano anteccedentemente, come autenticamente dichiarò in lettera l' istesso Sovrano Legislatore nel primo dei detti Motuproprij de' 19. Aprile 1769. in cui si legge « ivi » *Nelle allivellazioni ed altri contratti tratti dei loro beni si dovranno attendere le leggi ed ordini precedenti alla precitata legge ed il consueto stile non ostante ec.* (3). Ora, che disponevano queste leggi e queste regole di ragione mantenute per espressa dichiarazione del sommo Imperante? Che le alienazioni dei livelli pazonati dopo la morte dell' alienante, che non fosse primo acquirente a titolo oneroso erano impugnabili dai successivi chiamati ai quali non poteva in modo veruno pre-

(1) *Saggio Storico* §. 346.

Giorn. Pratico Legal. dec. 55. n. 3. - 6.

Tes. del For. Tosc. vol. 1. dec. 1. e vol. 10. dec. 94. n. 15. - 19.

(2) *Saggio Storico* *ivi loc. cit.*

Istruzioni de' Notari art. 2. §. 2.

Giorn. Prat. Legal. vol. 1. dec. cit. *loc. cit.*

Tesor. del For. Tosc. vol. 1. dec. cit. e vol. 15. dec. 1. n. 33. - 38.

(3) Questo Motoproprio che non è stat pubblicato colle stampe nella raccolta dello Leggi e Ordini del Granducato si trova quale lo abbiamo riportato nel *Tesoro del For. Tosc.* vol. 15. dec. 1. n. 37.

giudicare. Applicando questa regola alla questione proposta ne emerge adunque per legittima, e necessaria conseguenza una soluzione *negativa*, vale a dire che le alienazioni di livelli pazonati antichi di mano-morta esente fatte senza l'osservanza delle Istruzioni del 1783. debbono giudicarsi prive di forza rispetto ai chiamati i quali conservano sempre, come in ogni altro livello pazonato, il diritto di successione contrattuale (4).

539. Ma questa soluzione della questione proposta, che ci sembra retta e giusta esaminata di fronte alle Istruzioni del 1783. e alle leggi anteriori, sarà tale anche dopo le posteriori sovrane dichiarazioni partecipate con Circolare normale dell' I. e R. Consulta de' 16. Novembre 1826.? Illustri Giureconsulti, rispettabili e dotti Magistrati dei Tribunali superiori del Granducato hanno opinato che queste autentiche dichiarazioni ed interpretazioni rendessero liberamente alienabili e com-

(4) *Fierli Aggiunte* sez. 14. pag. 165. et seg. e not. 3. pag. 172. Si vedaoo le due Decisioni citate in detta nota, cioè

La prima della Ruota Fiorentina in Causa *Lorenzi*, e *Gentili av. Simonelli Rebat.* in cui furono riservate ai successivi chiamati le loro ragioni esperibili dopo la morte dell'alienante d'un livello antico dello Scrittojo delle Reali Possessioni senza che fosse intervenuta la Sovrana approvazione in ordine alle Istruzioni del 1783. e la correlativa stipulazione del nuovo contratto a forma dei moderni Regolamenti.

La seconda proferita sotto di 10. Luglio 1804. a relazione del chiarissimo Sig. Auditore Aurelio Puccini oggi meritissimo Presidente dell' I. e R. Consulta in una Causa *Villani*, e *Fainelli*, a *Paoli* in cui fu dichiarata nulla la donazione dei beni livellari in pregiudizio dei compresi nella originaria investitura fatta senza avere precedentemente adempito a veruna delle condizioni prescritte da dette Istruzioni.

merciabili i livelli pazonati antichi di mano morta esente, quantunque in queste alienazioni non fossero state osservate le formalità sostanziali prescritte dalle Istruzioni del 1783, e che nella peggiore ipotesi bastasse, che queste formalità fossero in qualunque tempo adempite. (1)

540. La libera commerciabilità ed alienabilità assoluta di questi livelli, anche indipendentemente dall'osservanza delle forme prescritte dalle Istruzioni del 1783. si deduceva

1.º Dal vedere in detta Circolare *parificato* lo spirito e l'oggetto politico delle Istruzioni del 1783. a quello della legge del 1769. e dei moderni Regolamenti » ivi » *il principale oggetto delle precitate Istruzioni de' 7. Giugno 1783., quanto ai Beni per i quali emanarono, chè è lo stesso che anzi ma il piano delle leggi di mano morta, e dei così detti moderni Regolamenti, cioè quello d' incoraggiare la libere speculazioni della industria con un modo facile, aperto ai livellari antichi dei corpi, ed amministrazioni esenti di rimettere i loro Beni nel movimento del Commercio generale »*

2.º Dal vedere inoltre, in conseguenza della suddetta parità di scopo, che la lettera medesima della sovrana dichiarazione contenuta nel §. 16. del Rescritto del 28. Aprile 1826. riportato in detta Circolare stabilì in modo *assoluto* la commerciabilità ed alienabilità di detti antichi livelli senza presupporre

(1) Si veda la Decisione della R. Ruota di Grosseto del dì 9. - Giugno 1830. in Causa Tondi, e Jacometti e un' altra Decisione recentissima proferita dalla R. Ruota di Firenze.

la necessità dall'osservanza delle forme prescritte dalle Istruzioni del 1783. » ivi » Dovendosi considerare » per lo spirito, e per l'oggetto politico del Motu- » proprio de' 24. Maggio 1783. *posti in Commercio,* » e resi alienabili i Beni di dominio diretto dello » Scrittojo de'le Reali Possessioni soggetti ad En- » fiteusi d' antica istituzione siano ereditarie-, o » pazzionate, o miste, quantunque per patto ne » sia in qualunque modo proibita l' alienazione , » spetterà la facoltà di disporre non solo al pri- » mo, ma ancora agli intermedi investiti, non me- » no che all' ultimo di essi, benchè in lui si estin- » gua l' investitura, e competerà all' alienatario il » gius della rinnovazione »

541. Noi concordiamo ben volentieri, coi sostenitori dell'opinione di cui esaminiamo i fondamenti, la perfetta *parità, ed identità* dello spirito, dell' oggetto e dello scopo *economico-politico* comune tanto alle Istruzioni del 1783. che alle leggi di mano no morta ed ai moderni Regolamenti, e crediamo anzi di non essere stati gli ultimi a dimostrare altrove con tutta evidenza questa identità ed unità di mire legislative in tutta la lunga catena delle riforme Leopoldine relative al sistema livellare. Ma la retta soluzione della questione non riposa a nostro avviso sopra questa identità di scopo, ma bensì nel determinare, se vi sia o nò nelle leggi suddette parità o disparità, identità o difformità di mezzi e di modi abili per conseguirlo. L'interprete, ed il Giurisperito non debbono confondere giammai lo scopo d'una legge con i mezzi assunti dal Legislatore per conseguirlo. Lo scopo può essere perfettamente identico, ed i mezzi essenzialmente distinti

e diversi. Ciò si verifica appunto rispetto alle istruzioni del 1783. paragonate colla Legge del 2. Marzo 1769. e coi moderni Regolamenti. La legge del 1769. conseguì l' intento che si proponeva rispetto ai livelli antichi di mano morta non esente *istantaneamente ed immediatamente* colla sua sola forza di legge *reale* rispetto a questa classe di beni, e di legge *attributiva* rispetto alle persone che gli possedevano. - Appena pubblicata questa legge una nuova qualità giuridica, la *quasi-allodialità*, fu impressa sopra questa specie di beni, ed i possessori acquistarono fino da quel momento un diritto che prima non avevano, la *facoltà di disporre*. La distruzione della pazione che formava per l'avanti l'ostacolo a questa commerciabilità non fu subordinata ad altra condizione che alla deduzione all' atto di questa facoltà di disporre. I *moderni Regolamenti del 1774. e del 1776.* rispetto ai livelli di mano morta esente da contrarsi in avvenire raggiunsero il medesimo scopo non immediatamente ed istantemente per il solo effetto della loro semplice pubblicazione, ma *condizionatamente e subordinatamente alla stipulazione del nuovo contratto*, e non per una virtù loro propria ed *intrinseca* ma per la forza insita in questo contratto medesimo, e seguatamente nel patto di esso che dichiarava il nuovo livello *quasi allodiale*. Ma le Istruzioni del 1783. per qualunque lato si considerino non saranno nè potranno esser giammai qualificate per una legge *reale ed attributiva*, come è quella del 1769. nè un *Modello Contrattuale* come i moderni Regolamenti, ma bensì sarà sempre una legge prescrittiva di certi atti, di certe formali-

tà preordinate ad un certo determinato effetto, una legge in somma d'azione, in altre parole un vero e proprio *Regolamento di Procedura* alla materia come già l'abbiamo caratterizzato. Non furono una legge reale ed attributiva perchè, nè impressero veruna nuova qualità giuridica sui beni, nè conferirono ai possessori qualche nuova facoltà o diritto come fece la legge del 1769. Che anzi in tutto il tenore delle medesime non s'incontra una sola parola relativa alla *quasi-allodialità* o alla facoltà di *disporre* in pregiudizio de' chiamati negli antichi Contratti. Non furono poi in se stesse un *Modello Contrattuale*, come i moderni Regolamenti, ma indicarono soltanto e suggerirono il modo, le solennità e le forme onde procedere all'effettiva stipulazione di questo Contratto. Furono poi veramente un *Regolamento di Procedura* diretto a far trapassare in questi livelli pazonati antichi l'azione combinata della legge del 1769. coll'abolire la *pazione* per mezzo dell'*approvazione sovrana* e dei moderni Regolamenti coll'imprimere in essi la *quasi-allodialità* per mezzo della *stipulazione del Contratto*. Ma finchè queste due formalità sostanziali non sono state religiosamente adempite resta in vigore la pazione antica, e rimane tuttavia inalterata la primitiva natura di questi antichi livelli. Un Regolamento di procedura qualunque siasi, resta inoperoso ed inattivo finchè non sono stati eseguiti gli atti e le forme che esso prescrive. Esso non opera io diceva, come una legge reale od attributiva istantaneamente e immediatamente, puramente e semplicemente per il solo fatto della sua pubblicazione ma *condizionatamente e posteriormente* all'adempimento di questi atti e di queste

forme, nè agisce in un modo *generale* ed universale, ma *individualmente*, e *specialmente*, volta per volta, caso per caso. Così le Istruzioni del 1783. aboliscono le pazioni condizionatamente all'ottenuta approvazione sovrana dell'alienazione e imprinono la quasi allodialità condizionatamente alla stipulazione del nuovo Contratto, operano in somma *livello per livello*, *alienazione per alienazione*, *contratto per contratto*. (1)

542. Dimostrata l'irrilevanza dell'argomento dedotto dalla parità e identità di scopo fra le Istruzioni del 1783. e la legge del 1769. ed i moderni Regolamenti, ci resta ad esaminare il valore e l'efficacia giuridica del Rescritto de' 28. Aprile 1826. che si dice avere stabilito in modo *assoluto* la libera commerciabilità di questi livelli pazonati antichi prescindendo ancora dall'osservanza delle forme prescritte dalle Istruzioni tante volte rammentate. Questo Rescritto è concepito nel modo seguente » ivi » *Dovendosi considerare per lo spirito, e per l'oggetto politico del Motuproprio de' 24. Maggio 1783. posti in Commercio, e resi alienabili i Beni di dominio diretto dello Scrittojo delle Reali Possessioni soggetti ad Enfiteusi d' antica istituzione siano ereditarie, o pazonate, o miste, quantunque per patto ne sia in qualunque modo proibita l' alienazione, spetterà alla coltà di disporre, non solo al primo ma ancora agli intermedij investiti, non meno che all' ulti-*

(1) Si veda il *Fierli Aggiunte* sez. 14. pag. 165. - 166. *Saggio Storico* §. 348. et segg.

» *mo di essi , benchè in lui si estingua l' investitu-
 » ra , e competerà all' alienatario il gius della
 » rinnovazione »*

543. Se si dovessero considerare le frasi e le espressioni di detto Rescritto isolatamente ed astrattamente dal Motuproprio del 1783. niun dubbio che esso non dovesse apprendersi al pari della legge del 1769. come una nuova legge *reale ed attributiva*; *reale* rivolgendosi come quella direttamente ai beni livellari di antica istituzione, *attributiva* conferendo la *facoltà di disporre* non solo al primo ma ben anche agl' intermedj e all' ultimo degl' investiti. Ma dall' altro lato, quando in questo Rescritto si trova espressa e letterale la relazione e la remissione a questo medesimo Motuproprio » ivi » *Dovendosi consi-
 » derare per lo spirito e per l' oggetto politico del
 » Motuproprio de' 24. Maggio 1783. posto ec.* come si può credere che il Principe rescrittore volesse dispensare dall' osservanza delle formalità in esso prescritte? È impossibile adunque conciliare la *pregnanza* di queste espressioni di *commerciabilità, alienabilità, facoltà di disporre* con detta espressa letterale relazione e remissione senza subordinarne l' intelligenza alla osservanza di queste formalità.

544. Ma ciò non basta. Tutte le regole di Ermeneutica insegnano che un Rescritto quantunque normale riceve la sua congrua intelligenza

1.º dalle *precì* presentate al Principe Rescrittore
 2.º dallo *scopo* speciale che il Principe ha avuto nel dar la sua risposta ai supplicanti.

3.º dalle espressioni ancora usate dal *Magistrato* incaricato della partecipazione del medesimo.

Ora ciascuno di questi tre canoni d' interpreta-

zione ci obbligano ad ammettere la proposizione da noi sostenuta cioè, che il Rescritto de' 28. Aprile 1826. non ha impressa sui livelli pazonati antichi di mano morta esente un allodialità indistinta, assoluta indipendentemente, e contro il disposto del Motuproprio del 1783.

545. È certo in fatto che i supplicanti i quali provocarono detto Rescritto non erano già possessori dei livelli suddetti per acquisto fattone senza osservare il disposto delle Istruzioni del 1783., ma dopo averlo scrupolosamente e intieramente adempito » ivi » Possessori di beni livellari ricondotti ai termini » e nei modi delle Istruzioni normali de' 7. Giugno » 1783. » È certo parimente in fatto, che il tenore delle *preci* da essi presentate al Sovrano era diretto a determinare la commerciabilità e la facoltà di disporre non assolutamente ma prelativamente e relativamente alle forme prescritte da dette Istruzioni delle quali non domandarono una deroga ma una *dichiarazione autentica* interpretativa che ne indicasse e circoscrivesse in modo preciso la loro sfera d'azione » ivi » » per implorare una *dichiarazione interpretativa* » delle dette Istruzioni normali, se cioè il nuovo » Contratto stipulato per i beni livellari di antica » concessione ai termini e come prescrivono le » istruzioni predette induca l'*alienabilità* ecc. » Come adunque immaginare che il Principe a tali supplicanti ed a tali *preci* desse una risposta diversa da quello che essi domandavano emanando una *dèroga* anzichè una *dichiarazione*, e ciò senza alcuna clausula che li rendesse avvertiti di questa deroga e senza dispensare gli altri possessori, almeno per l'avvenire, dall'osservanza di queste forme ?

546. Se lo scopo *speciale* che il Principe si prefisse nell' emanare il suddetto Rescritto fu quello di preservare la classe numerosa di *possessori* toscani che avevano adempite a queste istruzioni dai danni e delle *incertezze* nate dal diverso modo di giudicare dei Tribunali dello stato sulla *intelligenza predetta*, vale a dire sulla forza ed efficacia giuridica di quest' adempimento; se inoltre il Principe rescrittore si protestò di volere assicurare il principale oggetto delle precitate Istruzioni de' 7. Giugno 1783, come si può dire che questo Rescritto sia operativo non solamente *al di fuori* della sfera, ma *contro* l' oggetto e le disposizioni delle Istruzioni del 1783.?

547. La *suprema magistratura* custode delle leggi dello stato nel partecipare e far circolare detto Rescritto annunziò inoltre, che il principale oggetto delle Istruzioni del 1783. che appunto si voleva *assicurare* dal Principe, era quello d' *incoraggiare le libere speculazioni dell' industria, con un modo facile, aperto ai livellari antichi dei corpi ed amministrazioni esenti di rimettere i loro beni nel movimento del commercio generale*. Ciò somministra un'altra luminosa dimostrazione, che questa commerciabilità non poteva disgiungersi dal *modo* ossia dai *mezzi* e dalle *forme* indicate e prescritte in dette istruzioni, e che per conseguenza essa era sempre relativa e *condizionata* all' uso regolare di detti *mezzi* e all' adempimento di queste forme.

548. Nè si potrebbe io credo a queste dimostrazioni opporre in contrario, che ad ogni modo conviene dare al Rescritto normale del 28. Aprile 1826. l' *intelligenza* di commerciabilità pura ed assoluta non condizionata e relativa al disposto di dette

Istruzioni, sì perchè tale intelligenza sarebbe necessitata dalla natura e dall'indole propria del Rescritto, sì perchè sarebbe ancora più conforme allo spirito di economica libertà che predomina in tutto il sistema legislativo Leopoldino. Pronta è la risposta all'una e all'altra di queste due obiezioni.

549. Si dice esser principio inerente ad ogni legge *dichiarativa* la retrotrazione della medesima al di della promulgazione della legge dichiarata, che si finge esser stata fino da quel momento tale quale l'ha modificata la posteriore dichiarazione del Legislatore. Senza stare a trattenersi sulla verità astratta di questa massima avvertiremo soltanto, che una legge dichiarativa opera sempre contro l'intelligenza e l'interpretazione stata data alla legge dichiarata, ma che non può giammai, senza divenire *dispositiva e derogatoria*, distruggere e mutilare parte della legge antica di cui deve rispettare l'*integrità*. Ora, quando si pretende di fare agire il Rescritto normale del 1826. indipendentemente dalle formalità comandate dalle Istruzioni del 1783. è certo, che si viene a rendere inutili queste forme medesime, e a dispensare dalla loro osservanza; in altre parole, col pretesto di determinare la vera intelligenza di queste Istruzioni, e di assicurarne l'oggetto economico politico, si distruggono i mezzi per conseguirlo. O conviene adunque adattare ed accomodare alle Istruzioni del 1783. la dichiarazione interpretativa del Rescritto uormale in modo che ne sia rispettata l'integrità, o conviene trasformare la pretesa dichiarazione Sovrana in una disposizione affatto nuova e derogatoria alla legge che si pretende soltanto d'interpretare. Ed allora rispetteremo sempre sotto quest'altro ben di-

stinto, anzi opposto carattere il Rescritto del 1826. ma non potrà avere efficacia giuridica che dal giorno della di lui pubblicazione, e così dal 16. Novembre 1826. soltanto, data della circolare, potrà dirsi che i livelli pazonati antiebi di mano morta esente hanno assunto la qualità assoluta di quasi - allodialità indipendentemente dall'osservanza di qualunque forma prescritta dalle Istruzioni del 1783.

550. Quando si afferma poi, che la commerciabilità pura ed assoluta di questi livelli sarebbe stata più conforme allo spirito di libertà economica che predomina nella legislazione Leopoldina si enuncia una verità, che noi ben volentieri riconosciamo perchè lo svincolamento di questa specie di beni sarebbe stato generale ed istantaneo al pari di quello operato dalla legge del 1769. Ma lasciando da parte questa maggiore utilità di fronte alle teorie astratte di pubblica economia, la questione di cui deve occuparsi l'Interpetre, il Giureconsulto ed il Magistrato è di mero *fatto legislativo*, vale a dire se sia vero o no che Leopoldo facesse dipendere la commerciabilità di questi beni dall'impiego di certi mezzi, dall'adempimento di certe forme, quantunque questi mezzi e queste forme conducessero più lentamente e più tardi allo scopo che si era proposto. Di ciò non potendo oramai più dubitarsi per le cose già dette e rilevate di sopra, l'obiezione dedotta dallo spirito della legislazione Leopoldina cade a terra di per se stessa. Allorquando si tratta di risolvere questioni di gius *costituito* non si può abbastanza ripetere quella massima che insegna di accettare ed applicare la legislazione *tale quale essa è*, e colle imperfezioni che non di rado

l'accompagnano, che bisogna in somma applicare la *legge* e non i *desiderj*. Il pretendere di riparare a queste imperfezioni, che forse possono avere alcune leggi parziali sotto il pretesto di favorire e coadiuvare lo spirito dell'insieme e del complesso di tutto un sistema di legislazione, è a parer nostro l'aprire il più largo campo all'arbitrio.

551. Ma ritenendo anche come semplicemente *dichiarativo e interpretativo* il Rescritto normale del 1826., non basterà che le formalità richieste dalle Istruzioni del 1783. siano in qualunque tempo adempite? Nò certamente. Noi crediamo infatti per le ragioni da noi ampiamente sviluppate nella prima questione, di essere autorizzati a rispondere, che per pronunziare l'invalidità delle alienazioni di tali livelli in pregiudizio dei successivi chiamati basti il difetto della sola Sovrana approvazione avanti la morte dell'alienante, come quell'atto di potestà sovrana legislativa che solo poteva rendere alienabili i livelli che tali per l'avanti non erano. Il nuovo contratto che fosse stipulato dopo quest'epoca darebbe al cessionario in *forza del patto* la quasi-allodialità del livello così ricondotto, ma non sarebbe capace di convalidare l'alienazione primitiva perchè l'autorità Sovrana, non avendo abolito e distrutto per l'avanti ed in tempo opportuno il diritto dei chiamati nel vecchio contratto, questo diritto, il quale era rimasto pendente e sospeso in vita dell'alienante, restando purificato dopo la di lui morte, diviene per essi perfettamente quesito, e come tale invulnerabile non tanto da una posteriore Sovrana e legislativa dichiarazione che si tentasse di doman-

dare, quanto dalla successiva novazione e riduzione del vecchio contratto a forma dei moderni regolamenti, quantunque autorizzata ed approvata dal Principe (1). E fu appunto questa invulnerabilità medesima dei *diritti* perfettamente quesiti ai chiamati la ragione per cui fu stabilita e ricevuta nel nostro Foro la massima che la sopravvenienza della legge del 1769. dopo la morte dell'alienante, non bastava a sanare le alienazioni antecedentemente fatte.

552. Dalle cose fin qui dette intorno alle due questioni proposte si può concludere, che se l'opinione la quale rigettava l'alienabilità di tali livelli in senso *relativo e condizionato* alle formalità prescritte dalle Istruzioni del 1783. era contraria al vero spirito ed all'oggetto *politico-economico* di queste Istruzioni, e peccava del vizio medesimo rimproverato alla Scuola *Prammatica* esclusiva, all'opposto questa seconda opinione che sostiene questa alienabilità, ma in senso *assoluto e indipendente* dall'adempimento di queste forme cade nell'estremo contrario della Scuola puramente *razionale e filosofica astratta*, di esagerare lo spirito economico di queste Istruzioni, di distruggerne nel tempo medesimo le disposizioni positive e di sostituire ad una legge d'*azione e di forme* per ottenere questa disponibilità, una legge *reale ed attributiva* che imprime generalmente ed

(1) *Giorn. Prat. Legal.* vol. 6. dec. 55. n. 11. 15.

Tes. del For. Tosc. vol. 1. dec. 1. e vol. 21. dec. 45. n. 7 in fin.

immediatamente sopra tali beni la quasi-allodialità, come fece la legge del 1769. (1).

(1) Per maggiore intelligenza, illustrazione, e conferma delle due questioni da noi estesamente trattate, discusse e risolte in questo Articolo III. del Capitolo III. Sezione I. del presente Libro, non che a maggiore utilità pratica dei Forensi, dei Periti e degli Amministratori di pubbliche aziende ci affrettiamo di sottoporre all'attenzione dei nostri Lettori due interessanti ed importanti Ordini tuttora inediti emanati recentemente dalla pubblica potestà in questa parte della nostra legislazione. Essi sono i seguenti.

1.^o *Il Regolamento per l'affrancozione e riconduzione dei livelli di antica istituzione di dominio diretto dello Scrittojo delle Regie Possessioni in coerenza dei metodi, che nei diversi casi sono stati di tempo in tempo approvati.* Di questo Regolamento stato approvato da S. A. R. con Rescritto de' 28. Aprile 1836, ripor-teremo in questa sede gli articoli soltanto che riguardano la Riconduzione riservando a riportare nella sua sede competente quelli che spettano all'affrancozione.

2.^o *Le Sovrane antiche dichiarazioni contenute nel Biglietto dell' I. e R. Segreteria di Stato al Commissario del Bigallo del dì 15. Ottobre 1836. le quali confermano pienamente la soluzione da noi data alla seconda delle questioni da noi trattate di sopra relativamente all'inalienabilità dei Livelli antichi non ricondotti secondo le Istruzioni del 1783.*

1.^o *Regolamento per l'affrancozione e riconduzione dei livelli d' antica istituzione in coerenza dei metodi che nei diversi casi sono stati di tempo in tempo approvati.*

§. II.

Per la Riconduzione.

Art. 16. Dovendosi considerare per lo spirito e per l'oggetto politico del Motuproprio de' 24. Maggio 1783. posti in commercio e resi alienabili i beni di dominio diretto dello Scrittojo delle Reali Possessioni soggetti ad enfiteusi d' antica istituzione, siano ereditarie o pactionate, o miste, quantunque per patto ne sia proibita in qualunque modo l'alienazione, spetterà la facoltà di disporne non solo al primo, ma ancora agli intermedj investiti, non meno che

all'ultimo di essi benchè in lui si estingoa l'investitura, e competerà all'alienatario il gius della rinnovazione.

17. L'alienazione, o cessione di questi livelli sarà valida ed efficace, benchè fatta senza la preventiva requisizione del R. Scrittojo padrone diretto, e senza l'intervento del suo consenso, ma nel termine di due mesi da decorrere dal giorno delle alienazioni dovranno i cessionarj impetrar l'assenso dallo stesso padrone diretto, affinchè il suo interesse sia salvo ed immune da qualunque danno e sia proceduto coa essi al contratto di rinnovazione livellaria, a forma delle Istruzioni approvate col precitato Motuproprio e pubblicate con la Circolare de' 7. Giugno 1783.

18. Se l'assenso a queste alienazioni verrà richiesto all'effetto di recedere dalla precedente investitura e trasferire nell'alienatari la qualità di nuovo eniteuta, si dovrà dal cessionario ricondurre il livello nel modo prescritto dalle precitate Istruzioni, come dispone la legge de' 9. Aprile 1794. Ma se si tratta di semplici cessioni delle ragioni livellarie durante il diritto dei cedenti e senza alterazione alcuna dei patti e condizioni contenuti nell'originaria concessione, in questo caso non è necessario osservare le regole contenute nelle Istruzioni predette, come fu dichiarato dalla Notificazione de' 2. Maggio dello stesso anno 1794.

19. Per procedere alla nuova investitura a favore del cessionario, dovrà determinarsi sullo stato attuale dei beni, fatte le detrazioni, che saranno di ragione, tanto il canone che sarà raggugliato alla ragione del tre per cento, essendo questo il ragguglio da tenersi nell'affrancazione del nuovo livello, quanto il landemio da pagarsi nell'atto della stipulazione del contratto per mezzo di Perito da eleggersi dal Soprintendente alle Reali Possessioni, coerentemente alle preindicate Istruzioni del 1783.

20. Fra le detrazioni da farsi nella stima del canone sarà eccettuata quella della sesta livellare, la quale non può aver luogo nel livelli di moderna istituzione affrancabili col pagamento del solo capitale del canone raggugliato al tre per cento, conforme dichiara l'art. 39 della Memoria istruttiva pubblicata con la Circolare de' 23. Marzo 1784.

21. Non dovrà comprendersi nella stima del canone il valore delle nuove Fabbriche, qualora non sieno state costruite sul fondo enfiteutico in esecuzione dei patti contenuti nell'originaria concessione e tutte le volte che non sia estinto il livello per la terminazione delle linee contemplate nel primitivo contratto, secondo le massime stabilite riguardo all'affrancazione coi precedenti articoli 3.^o e 4.^o

22. Nella determinazione dell'anno canone non dovrà detrarsi il frutto del landemio, atteso che imputandosi l'importare del landemio e di qualunque altra somma che in principio sia stata pagata dal livellare in conto del capitale del canone, col paga-

mento del quale si possono affrancare i livelli di questa specie, come determina il Motuproprio de' 10. Settembre 1789, se fosse già detratto il frutto del landemio nella determinazione del canone, sarebbe un doppio abbuono del medesimo landemio quello che il livellare conseguirebbe nell'affrancazione.

23. Equiparandosi questi livelli alle compre e vendite col prezzo in mano, la stima per determinare il canone sarà regolata come l'altra da farsi nel caso d'affrancazione.

24. Sull'aumento del canone procedente dalle nuove stime si farà l'abbuono per la presunta durata dell'antica investitura a forma degli Ordini sopracitati de' 13. Luglio 1791. e 17. Dicembre 1796. ritenute quanto al modo di far quest'abbuono le regole prestabilite per l'affrancazione.

25. E perciò si abbuoneranno sull'aumento del canone i due terzi nei livelli a terza generazione e cinque sestanti nei livelli perpetui, o a linea in infinito e i tre quarti nei livelli di terza specie, salvo peraltro quelle modificazioni, che in proporzione delle linee e del tempo per cui ha avuto progresso il livello sono state come sopra determinate per valutar la quota sulla somma d'avanzo appetante all'affrancatario.

26. Nel caso di alienazione, o cessioni parziali del livello sarà in facoltà del Soprintendente alle Reali Possessioni di far verificare per mezzo di Perito da eleggersi dal medesimo e tutte spese del cessionario, se la rata del canone e della massa stimato ad esso accollata sia proporzionata alla parte del fondo enfiteutico, che gli è stata ceduta.

S. A. I. e R. ha rescritto - Approvasi il presente Regolamento - Dato di 28. Aprile 1826.

V. F. Campini - D. Fiaschi.

L'originale esiste nell'Archivio dello Scrittojo delle Reali Possessioni in Filza di Negozi 121. n. 68. - Li 14. Giugno 1832.

II.º Biglietto scritto dall'Imperiale, e Real Segreteria di Stato al Commissario del Bigallo li 15. Ottobre 1830.

Sua Altezza Imperiale e Reale alla cui considerazione sono stati sottoposti i diversi quesiti fatti da V.S. Illustrissima con la sua rappresentanza de' 16. Genajo 1830. riguardante il sistema da tenersi rispetto ai livelli antichi di cotesto luogo pio, si è degna-

ta, dopo avere interpellato l'Avvocato Regio, di dichiarare, ed ordinare;

Quanto al primo quesito relativo alla alienabilità degli antichi livelli « Che non avendo il Regolamento speciale per i livelli « di antica concessione dello Scrittojo delle Reali Possessioni del « 28. Aprile 1826. ; nè il Sovrano normale Rescritto de' 20. Ottobre 1826. emanato con Circolare della Consulta del 16. Novembre successivo, portato alcuna innovazione in proposito dell' « inalienabilità dei livelli di antica istituzione, non ridotti alla « forma dei moderni Regolamenti, essi rimangono perciò sempre « subordinati alle disposizioni delle leggi ed ordini veggianti, che « erano precedentemente e sono rimasti in vigore. »

Quanto al secondo quesito relativo all'abbuono sul canone per la presunta durata del livello da accordarsi, o negarsi nelle riconduzioni livellarie a forma dei nuovi Regolamenti « Che sebbene non sia da disapprovare in massima la pratica seguita « finora da questo luogo pio, tuttavia diversificando le regole secondo le circostanze dei casi che si presentano, a simili affari « essendo di competenza dei Tribunali, non vi è luogo ad emettere una normale dichiarazione, e perciò ella nei casi dubbiosi « dovrà rappresentare l'occorrenza per attendere le Sovrane risoluzioni sulla concessione, o non concessione del sopra indicato « abbuono. »

Quanto al terzo quesito poi concernente il sistema da tenersi nelle semplici cessioni di livelli fatte durante *solamente* il diritto dei cedenti.

Che non essendo da riguardarsi tali cessioni come vere, e proprie alienazioni dell'utile dominio, ma riducendosi alla sola traslazione della comodità di percipere i frutti, dovrà osservarsi il disposto della Circolare della Camera delle Comunità del 19. Maggio 1794. dichiarativa del Motuproprio precedente del 9. Aprile di detto anno e procedere nelle forme prescritte da detta Circolare.

Tanto mi occorre significarle onde nei congrui casi possa uniformarsi alle presenti Sovrane determinazioni.

E col più distinto ossequio sono ec.

Concorda col suo originale, et in fede ec.

Emilio Strozzi.

S E Z I O N E II.

Della Facoltà di disporre già sanzionata ed autorizzata, ove dell' estensione di essa e dei modi per attuarla.

553. Questa seconda Sezione del presente Libro è naturalmente suscettibile delle seguenti suddivisioni in capitoli

- 1.^o Dell' *estensione* della facoltà di disporre.
- 2.^o Dei *modi per attuarla*.

*Dell' estensione della facoltà
di disporre.*

SOMMARIO

Doppio aspetto sotto il quale si può considerare la facoltà di disporre §. 554.

ART. I. *Dello facoltà di disporre considerato rispetto alle persone* §. 555.

1.º *Dello persona del disponente.*

Spetta la facoltà di disporre.

1.º al solo *primo acquirente a titolo oneroso* nei livelli privati pazzionati inalienabili §. 556.

2.º anche ai possessori chiamati *intermedj* nei livelli alienabili - *ivi* -

3.º ed all' *ultimo possessore* - effetto di questa disposizione - Rinnovazione da farsi all' alienatario §. 557.

4.º se nei livelli stipulati *secondo i moderni regolamenti* la facoltà di disporre compete alla *femmina nota immediatamente dell' ultimo maschio* §. 558. - 561.

II.º *Della persona dell' alienatario.*

Si può disporre dei livelli alienabili *in favore* dei compresi e dei non compresi ed estranei alla vocazione §. 561.

Si può disporre in favore dei *corpi morali e mani-morte esenti* -

Se per gius nostro sussistono, come per gius romano, le *proibizioni* di alienare a certe persone il gius enfiteotico §. 561.

Se la facoltà di disporre sia *indipendente* da qualunque *condizione o qualità* della persona - Divisione della questione §. 562.

1.º *Questione* - Se l' *idoneità e solvenza* dell' alienatario formi *condizione* alla validità dell' alienazione §. 563.

Soluzione della questione per gius romano - Rifiuto di dare il consenso - Azione alla caducità §. 564.

Soluzione della questione per gius Toscano secondo la legge del 1769. - Istruzioni dei Notari - *Motuproprij* del 1792. §. 565. e 566.

2.° *Questione* - Se il solo fatto dell' alienazione libera l'alienante di fronte al padrone diretto da qualunque obbligazione nascente dal primitivo contratto d' investitura §. 567.

Distinzione dell' alienazione fatta col consenso *permissivo* ovvero *dispositivo* §. 568.

ART. II. *Della facoltà di disporre considerata rispetto al soggetto materiale del contratto d' enfiteusi.*

Questioni che si possono elevare in proposito.

1.° Se sia lecita l' *alienazione parziale* del fondo enfiteutico di fronte al gius Romano §. 570, e alle nostre leggi §. 571.

Interpretazione della *preservativa* dell' interesse del padrone diretto - In quali diritti si risolva questa preservativa §. 672.

Se il padrone diretto possa opporsi all' alienazione parziale finchè non sia *proporzionalmente* ratizzato il canone §. 573.

Notizzazione del canone rispetto ai livelli di mano-morta non ciente e a quelli stipulati secondo i moderni regolamenti §. 574.

2.° *Disponibilità dei miglioramenti* fatti nei livelli pasionati inalienabili di dominio diretto dei privati §. 575.

Distinzione dei miglioramenti *volontarij* e *necessarij* - ivi -

554. L' *estensione* di questa facoltà si può esaminare

- 1.° rispetto alle *persone*,
- 2.° rispetto al *soggetto*.

ARTICOLO I.

*Della facoltà di disporre considerata
rispetto alle persone.*

555. Quest' ispezione ci richiama a determinare a chi, in favore di chi, compete la facoltà di disporre.--In altre parole dobbiamo prendere ad esaminare le relazioni giuridiche che passano fra la persona del *disponente* e la persona dell' *alienatario*.

Della persona del disponente.

556. La facoltà di disporre dei beni enfiteutici spetta soltanto al *primo acquirente* a titolo oneroso quando si tratta di livelli pazonati non ridotti *quasi-allodiali* dalla legge o dalla consuetudine (1). Se poi si tratta di livelli alienabili per patto o ridotti *quasi-allodiali* dalla consuetudine o dalla legge, allora di qualunque specie sia l'enfiteusi, pazonata, ereditaria, o mista, spetta la facoltà di disporre non solo al primo acquirente, ma ben anche ai successivi chiamati e ai possessori intermedi (2)

(1) Vedi sopra ai §§.

(2) Relativamente ai livelli di mano-morta *non esente* si vedano le *Istruzioni de' Notari Art. V. §. 4.* « ivi » Dal che ne segue, che tali possessori possono disporre de' beni predetti anche « in pregiudizio de' compresi, e chiamati nel contratto d'enfiteusi » ai ec., o quello, che dispone sia il primo acquirente, o sia qualunque altro possessore di quelli successivamente compresi. E « tal disposizione da esso fatta avrà effetto (qualora dal medesimo disponente non sia espresso il contrario) anco oltre i gradi, » generazioni, e linee chiamate nel contratto, in cui era compreso « l'istesso disponente. Tutto ciò è un effetto dell'essere comandati tali beni come appodati, e quasi allodiali de' possessori, » e dell'aver essi il pieno arbitrio di disporne come di beni propri. »

E per quelli di mano-morta esente il Rescritto normale del 28. Aprile 1826. riportato nella Circolare del 16. Novembre di detto anno.

Petrasancten. Emphyteusis del 27. Aprile 1772. §. Quatenus etc. av. Brogiani, e la confermatrice del 21. Settembre 1772. §. Quatenus etc. av. Luci Relat.

557. Ma questa facoltà di disporre dei livelli alienabili per patto o per consuetudine potrà ella competere all' ultimo de' possessori investiti e compresi nella vocazione primitiva? Il gius enfiteutico non si risolve dopo la loro morte? E non si fa luogo alla devoluzione del livello al padrone diretto per linea finita? Ed allora l' effetto dell' alienazione *inter vivos*, e molto più della disposizione *mortis causa* come potrà *perdurare* e rispettivamente *incominciare* dopo la morte dell' alienante e rispettivamente disponente? Si risponde che ritenendo i beni enfiteutici la stessa natura di *quasi-allodialità* in tutti i compresi nell' investitura, deve competere indistintamente a tutti ed a ciascuno di essi un pieno ed assoluto arbitrio di disporre, e che non vi è alcuna buona ragione per accordarla ai primi e negarla all' ultimo dei possessori ed autorizzare così un' ineguaglianza di condizioni e di diritti nell' istesso ceto di persone egualmente invitate nella concessione. Inoltre, se a questo ultimo possessore si negasse la facoltà di disporre liberamente con un atto qualunque sia *inter vivos*, sia *mortis causa*, non solo ne resulterebbe per il medesimo un danno *privato* consistente nella privazione d' un diritto così importante; ma ne deriverebbe altresì un grave danno all' universale, poichè, non ostante l' impresa quasi allodialità, la libera commerciabilità di tali beni sarebbe impedita e sospesa per un tempo notabile contro il voto del Toscano Legislatore. Aggiungasi di più che adottando una tale esclusione si recherebbe ancora non lieve pregiudizio alla buona fede delle contrattazioni ove fossero annullate e rescisse quelle fatte so-

pra una classe di beni che i contraenti aveano un giusto motivo di credere liberamente commerciabili: (1) Compete adunque anche all'ultimo possessore e compreso la piena facoltà di disporre. L'effetto poi di questa disposizione sarà quello di obbligare l'alienatario a domandare la rinnovazione del livello dal padrone diretto e viceversa di costringer quest'ultimo ad accordargliela con quei patti e condizioni di cui parleremo a suo luogo (2). Così sarà conciliato l'interesse privato del possessore e del padrone diretto e l'interesse pubblico della libera circolazione di questa specie di proprietà.

558. Rispetto ai livelli stipulati a norma del modello contrattuale si domanda, se la facoltà di disporre spetti all'*ultima femmina nata immediatamente dall'ultimo maschio* della linea mascolina già estinta principalmente invitata in tali concessioni, ovvero se dopo la morte di esse dovrà aver luogo la devoluzione a favore del padrone diretto e risolversi per conseguenza la disposizione già fatta? La ragione di dubitare, se veramente l'ultima

(1) Istruzioni de' Notari art. V. §. 4. per i Livelli di Manomorta non esente e per i livelli di manomorta esente il Rescritto normale de' 26. Aprile 1826. che si trova nella Circolare de' 16. Novembre di detto anno.

Florentina immissionis del 2. Ottobre 1801. §. 33. et segg. av. Raffacelli, e Fensi Rel.

Pisona seu Ripurbellae Bonorum del 15. Giugno 1745. nel Tes. Omb. vol. 6. dec. 57. n. 33. et segg.

(2) Pisona seu Ripurbellae Bonorum Emphyteuticarum del 12. Giugno 1749. av. Guerrazzi nel Tes. Omb. vol. 6. dec. 57. n. 40. 41.

Pisona seu Clannet. Bonorum del 23. Settembre 1749. av. Ulivelli Relat. §. 39.

Florentina Relevationis, super bonis feudaliibus del 29. Settembre 1767. av. Bizzarrini §. 30.

femmina possa disporre del livello consiste nel vedere che la vocazione di lei è meramente *sussidiaria* e per dir così *equitativa*, da avere effetto soltanto dopo l'estinzione della linea mascolina di maschio in primo luogo invitata; e che questa vocazione è accompagnata inoltre dalle espressioni limitative e restrittive *loro vita natural durante, solamente, e non più oltre*; dalle quali si potrebbe forse sospettare, che questa vocazione non attribuisse alle medesime, che un mero diritto personale a proseguire nel godimento ed usufrutto del livello, disgiunto dalla facoltà di disporre. Una simile intelligenza sembra anzi confermata dall'Articolo 14. de' moderni *Règlementi* relativo alla devoluzione naturale in cui la denominazione di *compresi* è limitata ai soli maschi nominandovisi le ultime femmine separatamente, e si soggiunge che la devoluzione avrà luogo quando dai *compresi* non sia stato disposto del livello o per atto fra i vivi o d'ultima volontà.

559. Ma tutti questi motivi di dubitare si dileguano a nostro avviso di fronte a due semplicissime osservazioni dedotte dalla lettera e dallo spirito dell'istesso modello contrattuale.

La 1.^a che la *facoltà di disporre* si trova attribuita espressamente ai *livellari*, ai *conduttori*, ai *possessori* del livello (§. 2. 3.) senza che tali persone siano relativamente a questa facoltà designate sotto il vocabolo di *chiamati e compresi*, denominazione la quale esattamente parlando è relativa alla *durata* non alla *natura* alienabile o inalienabile del *gius enfiteutico*. Ora, non potendosi ragionevolmente dubitare, che anche la femmina nata

dall'ultimo maschio non possieda anche essa al pari dei maschi il livello, perchè negare ad essa la facoltà di disporre?

La 2.^a che la *devoluzione naturale* del livello non può aver luogo giammai se non in difetto di disposizione sia per atto tra i vivi sia per atto d'ultima volontà (§. 5. e 14. ivi).

560. Ritenute queste osservazioni, resta più facile di rispondere alle obiezioni che abbiamo già accennato riflettendo che

1.^o è un vero errore il sostenere, che la vocazione della femmina nata immediatamente dall'ultimo maschio sia *equitativa* perchè *sussidiaria*. Noi rispondiamo che, qualunque essa sia, è sempre però di *rigoroso diritto* subitochè discende del *patto* e dalla convenzione che ha forza di legge fra i contraenti. E sebbene sia *sussidiaria*, questa qualità però non cambia punto la natura dell' emolumento alla quale è stata invitata, e che consiste nel godimento e nel possesso d'una specie di proprietà meno piena, qual'è il gius enfiteutico, non già d' un diritto personale soltanto qual' sarebbe il semplice usufrutto.

2.^o che le espressioni: *lor vita natural durante solamente e non più oltre*, stanno ad accennare il termine della concessione primitiva, non già ad impedire all' ultimo possessore del livello, perchè femmina, il diritto di disporre, nè ad alterarne in pregiudizio del medesimo la natura, e di concessione enfiteutica trasformarla in concessione di usufrutto, e di livello *allodiale* per tutti i possessori antecedenti, ridurlo per essa a livello *inalienabile*. D' altronde abbiamo già veduto di sopra che all'ultimo investito, abbenchè la durata della concessione fini-

sca in esso, e per conseguenza non vanti che un gius enfiteutico *vitalizio* compete sempre la facoltà di disporre. §. 557.

3.^o Che l'argomento della locuzione *discretiva* desunto dal §. 14. del modello contrattuale resta privo di forza quando si avverte, che questo vocabolo *compresi* è generico e si applica, tanto ai *solì maschi* compresi nella vocazione *principale*, quanto alle *femmine* nate dall'ultimo maschio comprese nella vocazione *sussidiaria*. Ma è forza poi di applicare questo vocabolo anche alle femmine, se non si vuole ammettere l'assurdo, che esse non fossero tenute nè a pagare il canone nè a conservare il fondo nè a far la recognizione in dominum, giacchè tutte queste obbligazioni del livellare si trovano dirette soltanto alle persone dei *chiamati e compresi* (ivi §. 7. 8. 11.) Vi è poi il §. 4. il quale, parlando del nuovo Contratto da farsi all'alienatario, tronca in questo rapporto ogni disputa volendo che questo sia fatto al medesimo e di lui linea mascolina in infinito *comprese le femmine dell' ultimo maschio loro vita naturali duranti*.

§. II.

Della persona dell' alienatario

561. La facoltà di disporre dei beni enfiteutici pazonati indotta o dal patto o dall' autorità della legge può esercitarsi liberamente e senza alcuna restrizione in favore di qualunque classe di persone, o siano *comprese* nel ceto dei chiamati nella pazione

apposta alla prima investitura, o siano anche *estranee* affatto a questa vocazione, giacchè, come abbiamo più volte avvertito, il diritto di successione delle persone invitate e chiamate è condizionale all' evento della non fatta disposizione. (1) Quindi non sarà superfluo di osservare,

1.° che di fronte alla nostra attuale legislazione non sarebbe obbligatoria la proibizione della traslazione del gius enfiteutico in certe determinate persone che per gius romano venivano allontanate dall' acquisto del gius enfiteutico ed erano designate sotto il nome generico di *personae prohibitae*. (2)

2.° che resta parimente permesso di trasferire il livello alienabile nei corpi morali e indefettibili purchè siano *esenti* dalla censura delle nostre leggi d'ammortizzazione, riservato però sempre ai padroni

(1) Istruzioni de' Notari art. V. §. 4.

Pisana Emphyteusis del 13. Agosto 1696. av. Belluzzi nel Tes. Ombr. vol. 6. dec. 21. n. 1. 5.

Pisana Emphyteusis del 22. Marzo 1739. §. *Nec praescriptum* av. Meoli nel Tes. Ombr. vol. 6. dec. 56.

Pisana seu Laurentiana bonorum Emphyteuticorum del 14. Luglio 1744. car. Finetti pag. 6.

Faetulanum Laudemiorum del 5. Settembre 1769. n. 23. et segg. ov. Meoli nel Tes. Ombr. tom. 8. dec. 38.

Petrasancetan. Emphyteusis del 27. Apr. 1772. §. *Quatenus ec.* av. Brogiani; E la confermatrice del 21. Settemb. 1772. §. *Quatenus ec.* av. Luc. Rel.

Pisana Emphyteusis del 20. Luglio 1787. av. Moggi Relat. §. 11. e 12.

Pisana Emphyteusis et pract. fideicommissi del 29. Settemb. 1789. ov. Mocioni.

(2) L. 3. Cod. de jur. Emphyt. » ivi » His tamen personis quae non solent in emphyteuticis contractibus vetari ad hujusmodi » venire emptionem »

Brunemann. in dict. Leg. n. 2.

Danell. Comment. Jur. Civil. lib. 9. cap. 14. §. 9. 11.

diretti il pagamento dei *quindennj* di cui parleremo altrove. (1)

562. Che se la facoltà di disporre è pienamente libera, assoluta e indipendente da qualunque *condizione* e *qualità* di persone in cui si trasferisca il gius enfiteutico, si domanda se possa esercitarsi liberamente anche a favore di persone d'una *solventezza* e *idoneità* minore di quella che non fosse stata nell'alienante? Per ben risolvere una tal questione bisogna definirne i termini con accuratezza e precisione. Ed in vero, altro è il ricercare se l'*idoneità* dell'alienatario a soddisfare al pagamento del canone ed all'osservanza degli altri patti di questo contratto, *formi condizione alla validità dell'alienazione*, altro è domandare, se il solo *fatto dell'alienazione liberi l'alienante di fronte al padrone diretto da qualunque obbligazione nascente dal primitivo contratto d'investitura*? (2).

563. I.^o La questione della *validità* dell'alienazione in persone non idonee può esaminarsi ai termini del gius Romano e della nostra legislazione.

564. Secondo le disposizioni del gius Romano

(1) *Istruzioni de' Notari art. IV. §. 1.*

Volaterrana Locationis quod. pvet. allodialitatem del 20. Giugno 1775. §. Nè meritava ec. av. Mansilli Relat.

(2) Sopra queste due questioni è da vedersi la celebre, e normale Decisione in Causa Bruni, Rossi, e Fedi emanata sotto di 27. Giugno 1791. a relazione del chiarissimo Auditor *Simonelli* sotto il titolo di *Clannen. Emphyteusis* e riportata nelle *Select. vol. 6. part. 1. dec. 22. revocatoria della Clannen. Cessionis Emphyteusis del 22. Settembre 1790. av. Cercignani Relatore con scissura dell' Aud. Brichieri Colombi*. Tanto la Decisione revoca che il Voto di scissura si possono trovare nelle medesima *Select. vol. 3. part. 2. dec. 70. e 71.*

per l'approvazione della qualità e condizione dell' alienatario si esigeva sotto pena della caducità il consenso del padrone diretto, e se l'alienatario non era idoneo al pagamento del canone poteva negare di prestare questo consenso e ricusare di riconoscerlo come nuovo enfiteuta, di far con esso il nuovo contratto d' investitura e d' immetterlo nel possesso del fondo (1).

565. Nulla di tutto ciò si verifica rispetto alla nostra legislazione. Se l' idoneità e solvenza dell' alienatario dovesse essere un limite al *pieno arbitrio* di *disporre* dei beni enfiteutici indotto dal §. 18. della legge del 1769 si verrebbe, non solo a distruggere il testo letterale di questa legge che attribuì questa facoltà di disporre senza alcuna distinzione di persone e la parificò a quella che compete *sui beni proprj*, ma si renderebbe inutile ed inoperativo lo scopo *economico politico* riposto nella libera commerciabilità di questa specie di beni in quanto che in pochissimi casi sarebbe pacificamente esercibile questa facoltà di disporre per le moltissime questioni che insorgerebbero sulla validità di queste alienazioni avuto riguardo alla qua-

(1) *Arg. a contr. sens. ex Leg. 3. Cod. de jur. emphyt.* « i vi »
 « Vel si ius emphyteuticum ad personas non prohibitas sed con- »
 « cessas idoneas ad solvendum emphyteuticum canonem transp- »
 « ner: emphyteuta maluerit, non contradicere sed novum emphy- »
 « teutam in possessionem suscipere etc. »

Clar. §. Emphyteus. qu. 15. n. 2.

Fulgin. de jur. emphyt. tit. de alienat. qu. 1. n. 24. qu. 4. in fin. qu. 11. n. 2.

Clanren. Emphyteus del 22. Giugno 1791. av. Simonelli Rel. nelle Select. vol. 6. part. 1. dec. 22. §. 8.

lità e condizione degli alienatarj (1). Nè si possono opporre a questa conclusione quelle espressioni della medesima legge del 1769. §. 18. « *Salvo a sempre l'interesse e tutti i diritti che si competo. a no al concedente ec.* » giacchè queste frasi non sono *condizionate* e dirette a far dipendere la concessione della facoltà di disporre dalla solvenza dell'alienatario, ma sono *dispositive* dirette, cioè, a conciliare questa medesima facoltà *puramente e semplicemente concessa* coll'interesse della mano-morta (2) interesse che può rimaner salvo anche indipendentemente dall'idoneità dell'alienatario come vedremo più sotto.

566. Se poi desideriamo una più luminosa dimostrazione della verità di questa conclusione, che l'idoneità dell'alienatario è al tutto indifferente per le nostre leggi, noi potremo trovarla, non solo nelle Istruzioni de' Notari pubblicate a dichiarazione della legge del 1769. ma ben anche nelle posteriori modificazioni legislative che Ferdinando III. fece nel 1792. al sistema livellare Leopoldino.

1.º Nelle Istruzioni de' Notari si legge, che a differenza del gius comune, il consenso della mano-morta padrona diretta non era più necessario nè per la validità dell'atto, nè per evitare la pena della caducità; ma che bastava la *semplice notificazione* dell'alienazione acciò « *fosse salvo l'interesse e tutti i diritti del padrone diretto, e sap-*

(1) *Detta Clannen. av. Simonelli §. 7. e 8.*

Ed il Voto di Scissura dell' Aud. Brichieri del 22. Settembre 1790. n. 3. e 4.

(2) *Detta Clannen. av. Simonelli §. 10.*

« *pia egli chi sia per essere il debitore del ca-*
 « *none e sia come padrone diretto riconosciuto*
 « *dall'istesso cessionario ed alienatario* » (1).

2.^o Posteriormente, sebbene per i Motuproprij de' 10. Agosto e 22. Ottobre 1792. pubblicati rispettivamente colle Notificazioni de' 17. Agosto, e 30. Ottobre di detto anno, la mancanza dell'assenso della mano-morta tanto esente che non esente all'alienazione del livello inducesse per operazione della legge la risoluzione dell'atto quanto ai contraenti, e li facesse decadere da tutte le ragioni livellarie, era certo però che la condizione e l'idoneità dell'alienatario restava sempre indifferente anche di fronte a queste nuove leggi, sì perchè l'assenso poteva esser posteriore di ben due mesi alla seguita alienazione, sì perchè la mano-morta *non poteva denegare di prestare il suo assenso a dette alienazioni nè di procedere alla stipulazione del contratto con i nuovi acquirenti* (2).

567. II.^o Passando all'esame della seconda questione, se cioè il *fatto isolato* dell'alienazione benchè *valida ed efficace* in se stessa sia *bastante per liberare l'alienante dalle obbligazioni da esso già contratte verso il padrone diretto*, è da riflettersi che dalla *validità* di questa alienazione non sempre per necessità si può dedurre la liberazione dell'alienante da quelle obbligazioni che egli si era assunte nel primitivo contratto d'investitura nella sua qualità d'enfiteuta verso il padrone concedente, sia per il pa-

(1) *Detta Istruzioni Art. V. §. 6.*

(2) *Vedi Saggio Storico §. 440.*

gamento del canone, sia per la conservazione del fondo, sia generalmente per l'osservanza di tutti i patti e convenzioni stipulate nel primitivo istrumento di concessione. Per determinare adunque quando in *diritto* avrà luogo questa *liberazione* dell'alienante bisogna per l'avanti determinare *in fatto* se l'alienazione è stata accompagnata coll'assenso *permissivo* o *dispositivo* del padrone diretto.

568. Riserbandoci a spiegare e sviluppare più estesamente altrove la forza giuridica di tali denominazioni, e qualificazioni (*permissivo*, *dispositivo*) date al consenso emesso dal padrone diretto, per risolvere rettamente questa seconda questione ci basterà di osservare, che nel primo caso dell'interposizione d'un semplice consenso *permissivo* resta fermo e inalterato il primitivo contratto di concessione enfiteutica, e restano nel loro pieno vigore le obbligazioni tutte che da quello risultano a favore del padrone diretto, a talchè l'alienante, non ostante quest'alienazione resta sempre debitore del canone ed obbligato a tutte le conseguenze della deteriorazione del fondo. All'opposto nel secondo caso poi dell'alienazione fatta con consenso *dispositivo*, l'alienante resta affatto libero da qualunque obbligazione verso il padrone diretto perchè questi recede dalla precedente investitura e trasferisce nell'alienatario la qualità di nuovo enfiteuta, e la durata dell'enfiteusi più non si misura dalla linea dell'alienante ma da quella dell'alienatario. Con questa distinzione si concilia la validità delle alienazioni del dominio utile fatte in persone meno idonee ed insolventi in conseguenza del pieno arbitrio di disporre indotto dalla legge del 1769. colla preserva-

tiva generale dell'interesse della mano morta padrona diretta, e di tutti i diritti e prerogative ad essa competenti per ragion comune, fra i quali diritti vi è senza dubbio anche quello di agere contro l'alienante per il pagamento del canone e per l'osservanza degli altri patti contenuti nell'investitura, ogni qualvolta l'alienazione sia stata fatta senza il consenso dispositivo del padrone diretto (1).

A R T I C O L O II.

Della facoltà di disporre considerata rispetto al soggetto.

569. Due questioni principali debbono essere da noi risolte in quest' articolo.

1.^a Se, data la facoltà di disporre sia lecita l'alienazione *parziale* del fondo enfiteutico,

2.^a Se questa facoltà si estenda anche ai miglioramenti fatti sul fondo medesimo.

§. I.

Dell' alienazione parziale.

570. La divisione e lo smembramento dei fondi enfiteutici e vettigali, sia che si operi fra gli eredi dell'enfiteuta, sia che abbia luogo per l'effetto d'un' alienazione fatta a più persone è lecita e permessa per gius Romano, quantunque si trovi nel Digesto una

(1) *Dei Clannen*, av. *Simonelli* §. 10. - 16. - e 26.

legge nella quale si consiglia il Giudice incaricato della divisione d'un'eredità in cui si trovino dei fondi di simil natura di assegnarli e aggiudicarli piuttosto ad un solo dei coeredi e ad astenersi da una tal divisione — *ne praestatio vectigalis confundetur etc.* — (1).

571. Se l'alienazione parziale, e la divisione dei fondi enfiteutici fra più alienatarj non si trova impedita di fronte al diritto comune, molto più dovrà dirsi permessa di fronte alla nostra Legislazione tanto favorevole alla libertà delle contrattazioni ed a procurar la maggior possibile divisione della proprietà fundiaria (2). Nè io credo, che si possa opporre un limite a tali alienazioni e divisioni in parti, sia per la ragione dedotta dall'unione naturale o morale dei fondi nascente dalla destinazione del padre di famiglia, sia sotto il colore d'un preteso danno che ne potrebbe venire al padrone diretto costretto ad esigere parzialmente il canone poichè tutto ciò sta-

(1) *L. 7. ff. commun. divid. in princip. e §. 1.* « *ivi* » Commun-
« *ni dividundo judicium locum habet et in vectigali agro. Vecti-*
« *gallis ager an regionibus dividi possit, videndum? Magis autem*
« *debet iudex abstinere hujusmodi divisione; alioquin praestatio*
« *vectigalis confundetur.* »

Cujac. recit. in dict. legem « *idest perturbabitur et permi-*
« *nebitur, quia vectigalis quod unus fundus debebat fundi duode-*
« *bebunt, quod unius praestationem plerumque confurbat et ob id*
« *melius est agrum vectigalem non dividi* » Il *Cujacio* In questo
istesso luogo tratta la questione inversa se sia lecito dividere fra
gli eredi del padrone diretto l'esazione del canone ed argumen-
tando da questa medesima legge risponde affermativamente « Sed
« adjudicatione potius quam divisione rem esse finiendam, nam
« pluribusolvere incommodum est. » *L. 3. fam. ercisc.* « Itaque
« adjudicatio utilis est omnibus, licet divisio non inhibeatur
« omnino. »

(2) Vedi Saggio Storico §. 322. e gli Ordini riportati in nota.

rebbe a diminuire quel *pieno arbitrio di disporre dei beni enfiteutici come di beni proprj* indotto dalla legge del 1769.

572. Nè a restringere la legittima estensione di questa facoltà si potrebbe ricorrere al solito argomento della generale preservativa dell'interesse del padrone diretto, clausula referibile soltanto a quei diritti e prerogative conciliabili con questa libera e piena facoltà di disporre (1), e che per occasione di questa alienazione parziale sono i seguenti (2).

1.° Il diritto di *riconoscere* a spese degli alienatarj i confini del fondo enfiteutico per mezzo di giudiziali perizie all'oggetto di non perdere col decorso del tempo quel terreno che è stato diviso in più e diverse persone e di non confonderlo con quello proprio assolutamente degli alienatarj.

2.° Il diritto di *sapere* quali sono le persone che posseggono il fondo enfiteutico e che debbono pagare il canone convenuto nell'originario strumento di Enfiteusi ed in *qual quantità* debbono pagarlo. Se in fatti, come abbiamo veduto di sopra, compete al padrone diretto per il conseguimento del canone oltre

(1) *Pisona Emphyteusis* del 30. Aprile 1777. av. Buratti in fine. Si avverta poi che tutto ciò che in contraria si dice dal Fierli nel suo *Opuscolo* sez. 5. pag. 45. seguitando la *Pontis Aere alienationis Emphyteusis quoad interesse loci pù* del 12. Agosto 1794. av. Bricchieri pag. 10. è manifestamente opposto al fine ed allo spirito della legge del 1769. come dichiarò il Supremo Consiglio nella recentissima Decisione in Causa Baroni, e Pascarini proferita sotto di 22. Settembre 1829. a relazione del Sig. Cav. Consigli. Matteucci riportata nel *Tes. del For. Toscano* vol. 25. dec. 30.

(2) Fierli *Opusc.* sez. 5. pag. 43. e pag. 57. not. 16

Detto Pontis Aere alienationis av. Buratti pag. 4. - 5. - 6.

l'azione *personale ex contractu* contro il primitivo enfiteuta alienante, l'azione *reale* contro gli alienatarj, ossia contro gli attuali possessori del fondo livellare non potrebbe egli sperimentare questa seconda azione ove non sapesse l'estensione del fondo livellare e le persone che lo posseggono.

3.º Di obbligare gli alienatarj a stipulare a tutte loro spese il correlativo istrumento di *recognizione in dominum*.

4.º Il diritto di esigere il pagamento del piccolo *laudemio* di cui parleremo più estesamente a suo luogo.

573. Relativamente al secondo dei sopraccennati diritti si può domandare, se nel caso di alienazioni parziali dell'util dominio, per le quali si fa luogo alla prestazione del consenso *permissivo* può spettare al padrone diretto, senza offendere il principio della libera disponibilità, il diritto di opporvisi fino a tanto e prima che non sia stato convenientemente e proporzionatamente *ratizzato* il canone sopra la porzione venduta e sopra quella o quelle rimaste presso l'enfiteuta alienante? Una tal questione ha ricevuto una soluzione negativa in una recentissima Decisione del Supremo Consiglio. Per quanto in fatti una distribuzione e ratizzazione del canone proporzionata alla rendita delle porzioni alienate e rispettivamente ritenute ed eseguita per mezzo di opportune stime e perizie, o con ricorrere ai libri estimali sia veramente più regolare e quindi da consigliarsi e adottarsi in preferenza di qualunque altro modo⁽¹⁾,

(1) *Tes. del For. Tosc.* vol. 5. dec. 26. pag. 206. ove fu deciso che per la recognizione del dominio diretto d'una massa di

tuttavia questa suprema Magistratura civile ha saviamente considerato, che col riconoscere ed ammettere nel padrone diretto una simile facoltà d'opporci all'alienazione medesima, e col subordinarne l'efficacia ad una precedente regolare verificaione per mezzo di stime e di perizie, sempre incerta dispendiosa e molesta, si verrebbe a porre un freno a quella piena libertà di disporre proclamata dalle nostre leggi. Ed in vero perchè non dovrebbe esser permesso al possessore d'un livello alienarne una porzione coll'accollare al compratore il pagamento del canone in una tassa minore o maggiore delle rendite della medesima, allorquando quest'accollo d'una tassa inferiore o superiore alla vera proporzione del canone che si calcola sempre come parte di prezzo delle ragioni enfiteutiche cedute, può essere un mezzo di facilitare le contrattazioni di tali beni? Non vediamo infatti tutto giorno in pratica, che talune persone sono allettate a far degli acquisti di stabili livellarj appunto perchè tali acquisti esigono lo sborso immediato d'una minor somma di denaro, nulla curando di addossarsi un canone annuo più forte, altri poi i quali si trovano aver pronto il contante preferiscono in vece di sborsare una somma maggiore in principio ed accollarsi il pagamento di una

beni enfiteutici e per la ratizzazione del canone da farsi posare sopra una porzione de' medesimi che venga alienata deve attendersi la denominazione, descrizione, ed estensione contenuta nei documenti autentici che esistono, congiuntamente all'estimo antico della Comunità nella quale sono situati, senza che possa farai alcuna considerazione d'un estimo più moderno quando questo è stato ritrovato erroneo e difettoso.

minor quantità di annuo canone? Ora, vietando al possessor del livello di prestarsi a tutti questi desiderj dei concorrenti all'acquisto di tali beni, non si viene egli indirettamente ad obbligarlo ad alienare i beni livellarj in un solo e determinato modo, quello cioè dell'accollo rigorosamente corrispettivo e proporzionale del canone? E ciò facendo, non si toglie al medesimo la libertà di ricorrere a tutti quei modi accessorj di convenzione che sono nelle compre e vendite permessi anche di ragion comune, e che sono diretti appunto a facilitarle, fra i quali vi è pur quello dell'accollo e del calcolo, come parte di prezzo, d'una quantità maggiore o minore di certi determinati oneri? Perchè adunque indurre alla piena libertà di contrattare i beni enfiteutici un limite ed una condizione che non si trova scritta nelle nostre patrie leggi? (1)

574. Nè si può dire che la facoltà di alienare una porzione di beni enfiteutici senza l'obbligo di repartire il canone con un'esatta proporzione tra l'alienante e l'alienatario, arrechi un danno reale e positivo al padrone diretto da contrabbilanciare il sommo favore che accompagna le alienazioni di tali beni. Posto che queste alienazioni abbiano luogo col consenso semplicemente *permissivo* della mano-morta padrona diretta, è certo in diritto, come abbiamo di sopra accennato, che perseverano inalterate in favore del padrone diretto e contro l'alienante le obbligazioni tutte nascenti dal

(1) Si veda la sopracitata Decisione del Supremo Consiglio in Causa Baroni, e Foscalini per totum.

contratto primitivo, e che quindi restano al medesimo sempre spedite le azioni per obbligarlo all'osservanza dei patti e per conseguire il pagamento del canone colla triplice azione *personale, reale e in rem scripta*. Di più, rispetto ai livelli stipulati secondo i moderni regolamenti l'alienazione parziale dei beni enfiteutici è permessa, ma a condizione per altro che *trapassi nell'alienatario parziale l'obbligazione solidale a favore del padrone diretto per il pagamento dei canoni e per l'adempimento degli altri patti e condizioni del contratto* (1). Il danno poi che si dice risultare in specie dalla non fatta proporzionale distribuzione del canone, sia relativamente al *conseguimento del piccolo laudemio*, sia rispetto alle caducità, oltre che non sussiste, sarebbe sempre inattendibile. La precisa quantità del piccolo laudemio da esigersi può infatti agevolmente liquidarsi senza la minima lesione dell'interesse del padrone diretto desumendolo dalla stima del fondo ed avvertendo, che l'eccedente del canone stato pattuito oltre la rendita della porzione alienata, è un onere per il compratore che forma parte di prezzo delle ragioni enfiteutiche. In quanto poi al secondo capo di danno deve riflettersi, che quando ancora fosse vero che in questo sistema di razzizzazioni non proporzionali si desse luogo più difficilmente ad esercitare il diritto di caducità per canoni non soluti, questa maggior difficoltà sarebbe piuttosto una perdita d'un lucro che un vero danno per il padrone diretto, perdita di lucro che

(1) Vedi detta Decisione, e Saggio Storico §. 312.

non può valutarsi giammai all'odioso effetto di restringere la libertà delle contrattazioni di tali beni (1).

§. II.

Della disponibilità dei miglioramenti.

575. Non si può disputare della commerciabilità del valore dei miglioramenti separatamente e indipendentemente dalla disponibilità del fondo enfiteutico che rispetto alla classe dei livelli pazonati non resi quasi allodiali dall'autorità legislativa, e perciò rimasti sempre inalienabili per diritto comune. Per determinare adunque la disponibilità dei miglioramenti fatti sopra questi livelli si deve ricorrere alla solita distinzione già spiegata di sopra, di quelli cioè eseguiti *coattivamente* ovvero *volontariamente*. I miglioramenti *coatti e necessarij* nell'Enfiteusi pazonata ed inalienabile si trasmettono dopo la morte del possessore ai successivi chiamati e compresi, e finito il tempo della concessione, si acquistano irrevocabilmente al padrone diretto. Al contrario l'Enfiteuta acquista e fa suoi pienamente e con titolo di vero dominio i miglioramenti che ha fatti *volontariamente* nel fondo livellare, può disporre di essi e trasferirli in estranei in qualunque modo gli piaccia ed in pregiudizio de' chiamati ancorchè il livello sia

(1) Decisione citata.

pazionato e di natura inalienabile. (1) Nè dal patto convenuto, che alla terminazione dell'Enfiteusi debbano ricadere tutti i miglioramenti al padrone diretto, si può per conseguenza certa ed indubitata dedurre, che l'enfiteuta durante l'enfiteusi sia inabilitato a disporre liberamente di detti miglioramenti. All' opposto è stata stabilita la massima contraria che i miglioramenti fino al momento della devoluzione attuale nel padrone diretto sono nella libera disposizione del migliorante, salva la resolubilità di questa disposizione al momento della caducità se sono stati alienati in natura, ovvero una corrispondente detrazione nel prezzo se è stato disposto soltanto del loro valore. (2)

(1) *Florentina Fideicommissi de Oricellariis de' 10. Marzo 1775. §. 67. e 83. av. Maccioni Rel.*

Florentina successionis haereditariae quoad melioramenta in bonis emphyteuticis del 10. Agosto 1802. av. Fini Rel. §. 4. 5. 7.

(2) *Florentina seu Castri Franchi infer. pract. devolut. del 28. Settemb. 1792. av. Maggi pag. 17.*

Florentina successionis haereditariae quoad melioramenta del 27. Gennajo 1801. cor. Pardini Rel.

Florentina successionis haereditariae quoad melioramenta in bonis emphyteuticis del 10. Agosto 1802. av. Fini Rel. §. 4. 5. 7.

Florentina Enormissimae Laestonis del 6. Agosto 1802. av. Pardini Rel. pag. 6.

*Dei diversi Modi per attuare la facoltà
di disporre.*

SOMMARIO

Disponibilità per qualunque titolo ed atto, gratuito o corrispettivo, generico e speciale, universale e particolare, fra i vivi o per ultima volontà §. 576.

Disposizione implicita ed esplicita - Forza della disposizione generale ed implicita avanti la legge del 1769. §. ivi.

Se la morte ab intestato e la *clausula codicillare* apposta in un Testamento nullo contengano una tacita ed implicita disposizione dei beni livellari §. 577.

Modi di disporre in particolare per mezzo d'atti d'ultima volontà.

1.º *Istituzione generale in erede*

2.º *Legato speciale del fondo enfiteutico*

3.º *Interversione della successione nell'Enfiteusi pazonata*

4.º *Nomina del successore nell'Enfiteusi* §. 578.

Modi di disporre in particolare per mezzo di atti fra i vivi.

Classazione di questi modi §. 579.

I. *Classe desunta dalla persona dell'alienatario*

Modi e atti d'alienazione propria nell'estraneo, impropria nel chiamato a succedere §. 580.

1.º *Divisione de' beni enfiteutici fra i chiamati*

Natura e indole generica di quest'atto §. 581.

Suoi effetti giuridici rispetto alla successione nell'Enfiteusi pazonata §. 582.

Formazione di altrettanta linee e coltelli quante sono le persone dei dividendi - Conseguenze e corollari di questo principio §. 583.

Se, quando e come la divisione dei beni enfiteutici importi la *resoluzione e remissione del vincolo* della pazione §. 584.

Teorica correlativa - Regole insegnate dai Forensi.

1.º *la remissione del vincolo non si presume*

2.º *la divisione s' intende fatta prout de jure* §. 585.

Tom. III.

14

Questioni che si elevano dalla teorica sulla remissione del vincolo §. 586.

I.^o *Questione di diritto* - Sulla *potestà* dei dividendi di alienare *assolutamente* ed irrevocabilmente colla divisione i beni enfiteutici - Distinzione fra l'Enfiteusi *alienabile* e *inalienabile*, fra la divisione *volontaria* e *necessaria* §. 587. - 590.

II.^o *Questione di fatto* - Sulla *volontà* dei dividendi di rimettere il vincolo enfiteutico §. 590.

Estremi fondamentali di fatto perchè abbia luogo la remissione §. 590.

1.^o *Scienza* della qualità enfiteutica §. 591.

2.^o *Commissione* dei beni differenti e indifferenti §. 592.

3.^o *Disuguaglianza* risultante nelle quote dai dividendi §. 592.

Quando e come possa dedursi la *volontà* di rimettere il gius enfiteutico §. 593.

Clausole apposte nell' *istrumento* di divisione inducenti la remissione del vincolo §. 594.

1.^o relative alle *facoltà d'alienare* nei dividendi §. 595.

2.^o traslative del *dominio* delle porzioni divise e assegnate §. 596.

3.^o relative alla *rilevazione* in ogni caso d' *evizione* §. 597.

Dichiarazioni speciali dei *dividendi* induttive od esclusive la remissione del vincolo,

1.^o sullo *scopo* della divisione

2.^o di *saldo* reciproco

3.^o promesse di non *reclamare* dalle divise

4.^o promessa di non *alienare* le quote assegnate §. 598.

Fatti, contemporanei e posteriori alla *divisione* ed induttivi la remissione del vincolo

1.^o *Repartizione indistinta e promiscua* dei beni enfiteutici.

2.^o *Compensazione*

3.^o *Ratifica*

4.^o *Osservanza* §. 599.

2.^o *Della Renunzia e Refutazione*

Renunzia reale o *abdicativa* ovvero *refutazione* nel padrone diretto §. 600.

Renunzia personale e *traslativa* nei chiamati o negli estranei ossia *cessione* delle ragioni livellarie §. 601. - come differisce dalla prima « *ivi* »

Validità della *renunzia* - Enfiteusi *alienabile* e *inalienabile* §. 602.

Segni per riconoscere la *renunzia abdicativa* dalla *traslativa* - *Presunzione* nel dubbio §. 603.

Effetti di ciascuna di queste specie di *renunzia* §. 604.

II. *Classe desunta dall' esecuzione* più o meno lontana che riceve l' alienazione.

Modi d' alienazione attuale e potenziale del gius enfiteutico - *Obbligazione* e *ipoteca* del gius enfiteutico §. 605.

Subiezione dei livelli alienabili all' obbligazione generale dei beni e alle ipoteche tacite e legati §. 606. - Diritti dei Creditori ipotecari §. 607.

Se i miglioramenti fatti nel fondo enfiteutico cedono a vantaggio de' creditori ipotecari §. 608.

Se l' ipoteca del fondo enfiteutico si risolve, venuto il caso della devoluzione - Distinzione dei livelli alienabili o non alienabili - Diritti dei Creditori ipotecari nei livelli allodiali §. 609.

III. Classe desunta dall' estensione del soggetto alienato.

Modi di alienazione piena e meno piena del gius enfiteutico §. 610.

1.^o Costituzione di un gius reale effettivo ed attuale sul fondo enfiteutico - Imposizione d' una servitù e d' un censo §. 611.

2.^o Traslazione della comodità di percipere i frutti a tempo, a vita o durante la linea del cedente §. 612.

3.^o Se sia valida attualmente l' alienazione dell' enfiteusi col medesimo titolo d' enfiteusi, ossia l' Enfiteusi subalternata §. 613.

Modi d' alienazione piena del gius enfiteutico a titolo gratuito e corrispettivo - Donazione §. 614. - Dazione del fondo enfiteutico in dote §. 615.

IV. Classe desunta dall' interesse del padrone diretto

Modi d' alienazione semplice ed assoluta del gius enfiteutico - Criterio di questa distinzione da svilupparsi altrove §. 616.

576. La facoltà di disporre dei beni enfiteutici e livellari, si privati che di pubblica amministrazione, sì di mano morta esente che non esente resi alienabili per patto o per legge può esercitarsi per mezzo di qualunque atto *fra i vivi o d' ultima volontà*, per mezzo di qualunque titolo *gratuito o corrispettivo* (1). La disponibilità poi s' intende dedotta all' esercizio non solo per mezzo d' un atto *dispositivo speciale ed esplicito* riguardo a detti beni

(1) Saggio Storico §. 322.

Florentina Revelationis super bonis feudalibus 29. Settembre 1764. av. Bizzarrini §. 16.

ma anche quando il possessore avesse fatto un *istituzione universale di crede* o un *obbligazione generale* dei medesimi quantunque il disponente non ne abbia fatta espressa e special menzione (1). È da avvertirsi per altro che prima della legge del 1769. i beni enfiteutici pazonati non ridotti appodati dalla consuetudine non venivano nella general disposizione dei beni, e molto meno quando il testatore aveva disposto de' beni *proprij*, fra i quali non poteva annoverarsi prima della legge suddetta un livello pazonato (2). Ed attualmente ancora non si

(1) *Saggio Storico* ivi §. 322.

Fulgin. de contractibus emphyt. qu. 37.

Tes. Ombros. tom. 8. dec. 11. n. 6.

Pisana Emphyteusis del 31. Agosto 1696. av. Belluzzi §. Transunda etc.

Fanen. Emphyteusis del 13. Gennaio 1713. coram Aldovrando pag. 4.

Petrasanceten. Emphyteusis del 27. Aprile 1772. §. penult. av. Brogiani; e nella confirmat. del 21. Settembre di detta anno §. Quatenus et seq. av. Luci Relat.

Pisana Emphyteusis et praet. fideicomm. del 29. Settembre 1799. av. Muccioni Rel. pag. 1. e 2.

Pisana Emphyteusis del 20. Luglio 1787. av. Maggi §. 9. - 12. confermata sotto di 29. Settembre 1789. av. Muccioni Relat. nelle Select. vol. 5. part. 1. deo. 34. n. 1. e 2.

Petrasanceten. Emphyteusis del 29. Settembre 1797. av. Cercignani Relat. nelle Select. tom. 2. dec. 9. n. 21.

Florentina Succussionis in bonis emphyteusis del 31. Gennaio 1801. §. 69. av. Felici Relat.

Florentina Immissionis del 2. Ottobre 1801. av. Raffelli e Fenzi Relat. §. 28. - 29.

Tesor. del Faro Tosc. vol. 7. dec. 56. n. 3. - 4.

(2) *Florentina seu Pisana Immissionis dell' 8. Marzo 1771. §. 7. av. Moneta Relat.*

Florentina Bonorum emphyteuticorum del 27. Agosto 1779. cor. Utivelli Relat. §. 19. - 21.

Pisana praet. Caducitatis et subrogationis fideicommissi del 15. Settembre 1780. av. Vinci §. Molto più ec.

possono dire compresi nella universale istituzione in erede allorchando il testatore manifestò chiaramente ed espressamente la volontà di non volergli in essa comprendere (1). Del resto la disposizione generica ed implicita dei beni livellarj ridotti quasi allodiali risultante dall' universale istituzione in erede rende questi beni liberi e indifferenti soggetti a tutte le obbligazioni e a tutti i debiti del disponente, talchè sopra i medesimi, come sopra qualunque altro assegnamento ereditario i di lui creditori avranno il diritto di esporgli all'incanto e di procedere alla vendita del dominio utile all'effetto di restar soddisfatti senza che la mano-morta possa intentar la caducità. Ella però conserverà il diritto di assicurare il proprio interesse rispetto al laudemio ed al canone da pagarsi dall' acquirente dei beni all' incanto, in ordine alla precedente investitura (2).

577. Dopo aver parlato fin qui della disposizione generica ed implicita ci resta a trattare particolarmente dei *diversi* atti, sì d' ultima volontà, come fra i vivi per cui si può dedurre all'esercizio la facoltà di disporre. Prima però di scendere a quest' esame particolare è d' uopo risolvere la questione preliminare, se la *morte ab intestato* del possessore possa riguardarsi come una disposizione *tacita ed implicita* dei beni enfiteutici. Alcuni hanno soste-

(1) *Florentina Successionis in bonis emphyteuticis av. Felici Relat.* del 31. Gennajo 1801. §. 69.

(2) *Fiarli Opuscolo* sez. 5. pag. 40.

Florentina Emphyteutis del 5. febbrajo 1782. ov. Morelli.

Si veda ancora una Decisione dell' Auditor Francesco Ruà emanata come Giudice Consultore sotto di Luglio 1795. In Causa Fabbroni, e Capitolo della Cattedrale di Cortona.

nuto, l'affermativa osservando, che colui il quale muore ab intestato, coll'astenersi dalla testamentazione ha sufficientemente manifestato l'animo e la volontà di adottare come propria ed ultima disposizione quel testamento che per tutti fa la legge, e che tale astensione per conseguenza può equivalere ad una positiva ed espressa disposizione a favore dei successori legittimi (1). Questa opinione per altro è stata rigettata da un'autentica Sovrana dichiarazione e dalla consuetudine successiva di giudicare, e per quanto a noi sembra molto ragionevolmente. Ed in vero, se per dedurre all'atto la facoltà di disporre concessa dalle nostre leggi può bastare una disposizione qualunque anche tacita ed implicita, come è quella che risulta dall'istituzione universale in erede e dall'obbligazione generale dei beni, è sempre però di necessità logica e giuridica, che questa disposizione qualunque, procedesse dalla *persona medesima* del *facollatario* ossia dal possessore di tali beni, non dal solo ministero della legge, e si deducesse da un atto *positivo* non da un atto *negativo* qual'era la morte ab intestato dell'enfiteuta. Per lo che, se questo non ne aveva disposto in vita, sia per un atto fra i vivi, sia per un atto d'ultima volontà, tornava sempre inevitabile la conclusione di gius da noi altrove stabilita, che i beni livellarj in difetto d'una disposizione qualunque trapassassero, non agli eredi legittimi del medesimo, ma ai chiamati e compresi nel contratto d'investitura dei quali perseverava tuttora il diritto

(1) *Pisana pract. Successionis del 18. Marzo 1778. av. Salvetti.*

di successione contrattuale. Vero è però, che spettava a questi ultimi l'istessa facoltà di disporre che compete all'antecedente possessore il quale non l'aveva dedotta all'esercizio. Se poi il predetto possessore era l'ultimo de' compresi si faceva luogo alla caducità per linea finita (1). Nè questa facoltà di disporre anche implicitamente e tacitamente dei beni livellari di mano-morta si poteva dire dedotta all'atto in forza della *clausula codicillare* apposta in un testamento nullo poichè, non potendosi in un codicillo dare o togliere un'eredità, rimane questa sempre deferita *ab intestato* a forma del generale editto successorio, colla sola differenza che l'erede legittimo per disposizione delle antiche leggi era costretto alla restituzione in favore dell'erede invalidamente istituito (2).

*Dei Modi di disporre in particolare per mezzo
di atti d'ultima volontà.*

578. Si può disporre per atti d'ultima volontà d'un livello reso alienabile dal patto o dalla legge

(1) Fierli *Opuscolo sez. 5. pag. 38. 39. e Aggiunte sez. 5. pag. 123. - 126.*

Saggio Storico §. 318. - 322.

Istruzioni per i Notari art. 5. §. 7.

Rescritto degli 8. Ottobre 1773. partecipato con Circolare del 30. Novembre 1778.

Pisana Successionis del 18. Marzo 1778. art. 1. §. 10 et seg. av. Bizzarrini nel Tes. Ombros. vol. 7. dec. 49.

Caseinen. Emphyteusis quoad renovationem del 14. Agosto 1794. av. Simonetti nelle Select. vol. 5. part. 2. dec. 59. §. 15.

(2) Fierli *Aggiunte sez. 5. pag. 126.*

Petrasancten. Emphyteusis del 29. Settembre 1797. av. Caccagnani nelle Recent. vol. 2. dec. 9. n. 14. - 19.

o consuetudine non solo col modo generico ed implicito della universale istituzione in erede di cui abbiamo parlato di sopra, ma ben anche coll'*invertire* l'ordine della successione stabilito dalle vocazioni, ora col preferire il chiamato più remoto al chiamato più prossimo (1) ora col *nominare* le persone che dopo la morte del possessore debbono godere del livello (2), ora finalmente col lasciare il fondo livellare ad un estraneo in *legato*. Si poteva ancora per le antiche leggi disporre dell'Enfiteusi col sottoporre il fondo enfiteutico solo o insieme con altri beni ad un vincolo fidecommissario (3).

*Dei Modi di disporre in particolare per mezzo
di atti inter vivos.*

579. Dovendo trattare in particolare degli atti *inter vivos* per cui può dedursi all'esercizio la facoltà di disporre, si possono per maggior chiarezza distinguere diverse specie di *alienazione*, preso que-

(1) *Florentina Fideicommissi quoad bona emphyteutica* del 14. Marzo 1803, cor. *Alberti Relat.* pag. 5.

Decisioni Inedite del For. Tosc. vol. 4. dec 51.

Pisana seu Liburnen. Renovat. Emphyteusis del 23. Luglio 1766. av. *Beltramini* §. 30.

(2) *Faesulana Emphyteusis* del 28. Aprile 1747. coram *Meoli* pag. 14.

Pistorien. Locationis perpetuae del 30. Settembre 1750. av. *Bizzarri* § 24.

(3) *Florentina Emphyteusis* del 9. Dicembre 1649. av. *Massini Relat.* pag. 2. e 3.

Florentina Fideicommissi quoad bona emphyteutica del 4. Marzo 1803. cor. *Alberti Relat.* pertot.

Florent. pnet. Fideicommissi de Salviatis quoad bona emphyteutica del 27. Marzo 1804. cor. *Fini* §. 25.

sto vocabolo nel suo *latissimo* senso, cioè gli atti d'alienazione *propria od impropria, attuale e potenziale, piena e meno piena, semplice ed assoluta*. Spiegheremo a suo luogo la forza di ciascuna di queste qualificazioni. Ci contenteremo soltanto di avvertire per ora, che la prima divisione è desunta dalla qualità della persona dell'*alienatario*; la seconda dall'*esecuzione* più o meno lontana che riceve l'alienazione; la terza dall'*estensione* del soggetto alienato; l'ultima finalmente è relativa alla persona del *padrone diretto*.

§. I.

Dell' alienazione propria ed impropria del gius enfiteutico.

580. Si chiama alienazione *propria* del gius enfiteutico quella che si fa a favore di persone *estrane* alla concessione. Per contrapposto si dice alienazione *impropria* quella che si fa a favore o dei chiamati o compresi nell' investitura, come è a cagione d' esempio la *divisione*, o in favore dell'istesso padrone diretto come accade nella *refutazione* o *renunzia* dei beni livellari. Di ciascuno di questi modi parleremo separatamente.

Della Divisione.

581. La *divisione* dei beni enfiteutici, come abbiamo accennato, si dice essere un modo di alienazione *impropria* perchè ha luogo e si pone in essere

non a favore di persone estranee, ma fra i compresi e chiamati nell'investitura primitiva. Così il padre il quale divide i beni livellarj fra i propri figli e nipoti per cui ha fatto l'acquisto, così più fratelli che distribuiscono fra loro l'enfiteusi che hanno stipulato in proprio nome, o che formava parte della paterna eredità, sia che devengano a questa divisione per eguali porzioni, sia che vi procedano per mezzo d'assegne, di compensazioni o di accolli pongono in essere un'alienazione *impropria* della porzione assegnata e aggiudicata a ciascuno dei dividendi giacchè al conseguimento di questa porzione ognuno di essi in forza della vocazione e stipulazione del primo acquirente vantava un diritto antecedente e come dicono i pratici *abituale* ed astratto. Ciò premesso rispetto all'indole generica di quest'atto di alienazione *impropria* è d'uopo prenderne in esame gli effetti e le conseguenze giuridiche.

582. I beni enfiteutici divisi ed assegnati fra le persone componenti il ceto dei compresi ritengono in ogni rapporto la loro antica e primitiva natura, ma subiscono rispetto al modo ed alla forma di *successione* alcune modificazioni, che è importante di conoscere, e di cui abbiamo in questo libro, come in sede più opportuna, riserbato la trattazione, giacchè in sostanza sono il risultato d'un atto positivo e d'una specie di *disposizione* del gius enfiteutico.

583. La principale fra tali modificazioni è questa, che per il fatto delle *divise* vengono a formarsi tante linee o colonnelli diversi quante sono le persone dei dividendi. Da questo principio i Dottori

ed i Pratici ne hanno dedotto i seguenti corollarij (1).

1.^o Se l'Enfiteusi nella divisione è toccata in sorte ad uno dei discendenti del primo investito, finchè resta qualche individuo della di lui linea non si ammette un altro discendente dell' altra linea quantunque compreso.

2.^o Che per conseguenza le *femmine* discendenti dalle linee formate per la divisione, quantunque non ammesse dalla lettera della vocazione primitiva, escludono i maschi agnati discendenti da un diverso colonnello. Nè questi maschi a cui furono ceduti altri equivalenti beni di natura indifferente potranno succedere prelativamente alla femmina essendo divenuti per la fatta divisione come estranei riguardo ai beni enfiteutici.

584. Ma se per le fattè divise si modificano, come abbiamo veduto, i diritti di successione in generale, e segnatamente quelli della successione *prelativa* d' un sesso all' altro, occorre adesso domandare, se per questo medesimo atto venga tolto del tutto alle persone del ceto dei chiamati nella pazione primitiva anche il diritto alla successione *sussidiaria*, ossia alla successione nel caso di mancanza d' individui provenienti dalle linee o colonnelli formati per l'atto di divisione? In altri termini, il tenore della pazione antica e primitiva sarà

(1) Petrasancten. *Emphyteusis* del 27. Aprile 1772. av Brogiani pag. 6. et seq.

E nella confirmatoria del dì 20. Settembre del medesimo anno av. Luci, Olivelli, e Buratti per tot.

Tesor. del For. Tosc. vol. 3. dec. 93. n. 10. e 11.

egli distrutto intieramente ed assolutamente per il fatto della *divisione* una volta seguita? I compresi nella medesima non potranno eglino esercitar giammai il loro diritto di successione, e ritogliere così i beni alle persone affatto estranee per ragione di sangue agli ultimi individui dei colonnelli e linee dei dividenti che si sono venuti ad estinguere? Questa ricerca ci richiama ad esporre una celebre teorica alla materia, teorica che ci deve somministrare i principj direttivi per risolvere la questione importantissima agitata variamente e lungamente dai Dottori e dai Tribunali, se e quando la divisione dei beni enfiteutici importi la *resoluzione e remissione del vincolo* della successione contrattuale stabilita dalla pazione (1).

Della remissione del vincolo.

585. In tutti i libri dei Dottori, Trattatisti e Decidenti alla materia si trovano riportate a sazietà ed insegnate come regole generali e fondamentali in questo proposito le massime seguenti (2).

(1) Si veda il *Fulgin. de renunc. emphyt. qu. 6. per tot. Pierli Theoricae vol. 4. pag. 25. e 26.*

E le *Decisioni* che di mano in mano anderemo citando.

(2) *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de renunciat. qu. 6. n. 6. Fighinensis praet. Immissionis del 28. Maggio 1782. av. Maggi Relat. §. 14. e 19.*

Cucilianen. Bonorum Emphyteuticorum del 1. Marzo 1788. av. Ulivelli pag. 6. - 8.

Pisana Emphyteusis quoad praet. remissionem dell' 11. Aprile 1788. av. Maccioni, Simonelli e Brichieri Relat. §. Ella è regola ec.

Tes. del For. Tosc. vol. 13. dec. 91. per tot. e n. 1. - 3.

1.^o Che il solo fatto materiale della divisione non induce la remissione del vincolo, sì perchè questa remissione fra i dividendi importa una vera e propria condonazione e renunzia ai loro rispettivi diritti che non è dato di presumere, come perchè l'atto delle divise è per se stesso incapace di alterare la natura dei beni che ne sono il soggetto e di cancellare e sciogliere quelle leggi e quei vincoli ai quali essi erano antecedentemente sottoposti.

2.^o Che per conseguenza deve tenersi come canone generale d'interpretazione predominante, che la divisione s'intende fatta *pro ut de jure* conservando cioè i beni assegnati e divisi le loro antiche, e primitive qualità ed affezioni giuridiche, sia che queste fossero vincoli alla disponibilità o norme alla successione (1).

Limitavano però queste regole generali, allorchando apertamente constasse d'una contraria vo-

(1) Da queste regole generali i Forensi traevano moltissime pratiche conclusioni fra le quali notiamo soltanto le seguenti

1.^o Che la renunzia apposta nell'istrumento di divise qualunque latissima non poteva riferirsi giammai al diritto di succedere in forza dell'investitura nel caso in cui alcuno morisse senza figli e per conseguenza venisse a mancare l'altra porzione.

2.^o Che non si diceva rimesso il gius enfiteutico nel caso in cui il padre avesse assegnato l'intero fondo enfiteutico ad uno dei fratelli ed all'altro avesse assegnato un fondo libero, talchè mancata la linea dell'assegnatario non era impedito al fratello a cui toccarono i beni liberi di conseguire l'enfiteusi *jure successionis*.

Si veda sopra di esse

Fierli Aggiunte tes. 4. pag. 10.

Pirana Emphyteusis del 4. Settembre 1696. av. *Venturini Rel.* pag. 7.

Pirana Emphyteusis del 31. Agosto 1696. av. *Belluzzi per soc.*

Cascinen. Emphyteusis super bonis Monialium S. Silvestri Pisarum del 20. Settembre 1771. av. *Bizzarrini §. Perché es.*

lontà dei dividendi, o espressamente o tacitamente per via di congetture urgenti e necessarie, ed allora ammettevano che si dovesse rispondere e decidere per la remissione del vincolo senza distinguere tra la divisione del comune patrimonio fatta dai medesimi condomini, e la divisione che si forma dal padre fra i suoi figli per la conservazione d'una perpetua quiete e concordia fra loro (1).

586. Tralasciando queste vaghe generalità colle quali soltanto è impossibile di far progredire sicuramente l'arte di rettamente applicare le leggi ci sembra, che la retta risoluzione della proposta questione sulla remissione del vincolo dipenda dal determinare nel concreto dei casi speciali, se e quando la divisione operi oltre la propria naturale importauza e possa assumersi e considerarsi come un vero e proprio atto di alienazione *propria, assoluta*. Ora questo esame più speciale ci obbliga a suddividere la questione principale della remissione del vincolo in due questioni subalterne, una di *diritto*, l'altra di *fatto*, che è quanto a dire, a determinare se i dividendi abbiano avuto *potestà e volontà* di alienare *assolutamente ed irrevocabilmente* i beni enfiteutici che hanno formato soggetto della divisione o dell'*assegna*.

587. Conducono alla soluzione della prima fra le questioni enunciate alcune distinzioni suggerite da' Forensi l'una fra l' *Enfiteusi alienabile ed inalienabile*, l'altra fra la divisione *necessaria e volontaria*.

(1) *Cucillianen. Bonorum emphyteuticorum del 30. Settemb. 1789. av. Brichieri nelle Select, vol. 5 part. 1, dec. 43, n. 16. e 17.*

588. Se si tratta dell' *Enfiteusi alienabile* la divisione, essi dicono, è bastante a far credere remosso il vincolo enfiteutico, distrutta la vocazione e a far trapassare i beni enfiteutici nei dividenti liberi come qualunque altro bene patrimoniale per guisa tale che i successivi chiamati non sono più autorizzati a rivendicarli da qualunque possessore od acquirente successivo di detti beni benchè estraneo e non compreso nella pazione. La ragione che ne adducono si è, che supposta nel dividente o dividenti la legittima facoltà di disporre sia primo acquirente a titolo oneroso, sia anche intermedio possessore nei livelli ridotti quasi allodiali, il fatto solo della divisione basta per far presumere naturalmente e verosimilmente dedotta all'atto questa facoltà, e così alla *potestà* esser conforme ancora la *volontà* (1); ragion per cui chiamarono appunto *volontarie* quelle divisioni eseguite da chiunque avesse la libera facoltà di disporre. (2)

589. Ma trattandosi di livelli *inalienabili*, sia per l'espressa proibizione d'alienare contenuta nell'istruimento d'investitura, sia perchè non ridotti quasi allodiali dalla legge, la divisione ritiene il suo primitivo natural carattere d'alienazione *impropria* permessa anche rispetto a questa specie di livelli.

(1) *Coscinan. Emphyteusis super bonis Monolium S. Sylvestri Pisarum* del 20. Settembre 1774. ov. Bizzarrini pag. 7.

Coscinen. seu Cacilianen. Bonorum Emphyteuticorum del 1.º Marzo 1788. cor. Vernoccini Rel. n. 1. e 4.

Cacilianen. Bonorum Emphyteut. del 30. Settembre 1789. ov. *Brichieri nelle Select.* vol. 5. pag. 1. dec. 43.

Decis. Inedit. del For. Toscon. vol. 4. dec. 51. n. 3. et segg.

(2) *Dec. Inedit.* del For. Tosc. vol. 1. dec. 14. §. 27. e 28.

Laonde milita la regola opposta che stà per la perseveranza del vincolo, perchè in astratto e giuridicamente parlando manca nei possessori di tali livelli la potestà di distruggere la pazione e di pregiudicare al diritto de' compresi, sia colla divisione sia con qualunque altro modo di alienazione. Perciò finita la linea di uno dei dividendi succedono per diritto d'accrescere i superstiti dell' altra linea. (1) E siccome la divisione che ha avuto luogo fra i chiamati si reputa essere stata causata soltanto dalla *necessità* di distribuire il godimento dei beni non per porre in essere una vera e propria disposizione; così tali divisioni furono chiamate *necessarie* perchè nei dividendi, atteso appunto il difetto di *potestà*, non si poteva presumere il concorso della *volontà* di disporre. (2)

590. Finquì della questione di *diritto* ossia della *potestà* ec. Resta ora a trattare l' altra ad essa subordinata del *fatto*, ossia della *volontà*. Siano pure *alienabili* i beni livellari che formano il soggetto della divisione, e competa ai dividendi la libera facoltà di disporre, si dovrà forse per questo indistintamente ed in tutti i casi considerare come rimesso il vincolo enfiteutico ed abolita per sempre e a tutti gli effetti l' antica pazione enfiteutica? Nò certamente. È d' uopo dimostrare inoltre che il dividente o dividendi, oltre aver *potuto* abbiano *voluto* con un tale atto portare all' esercizio la facoltà

(1) *Pisana Emphyteusis* del 31. Agost. 1696. cor. Belluzzi n. 35. 39. *Pisana Emphyteusis* del 4. Settemb. 1696. av. Venturini Rel. pag. 6.

(2) *Dec. Inedit. del For. Tosc.* vol. 1. dec. 14. §. 27. e 28.

tà di disporre, che è quanto dire fare assumere alla divisione, che di sua natura non è che un modo d'alienazione *impropria*, il carattere d'una vera e propria alienazione. Ora, perchè questa *volontà* si possa dire esistere nei dividenti si esige il concorso dei seguenti estremi *fondamentali di fatto* cioè

1.° *Scienza* nei dividenti della qualità enfiteutica dei beni.

2.° *Commistione* dei beni *differenti* cogl' *indifferenti* nella medesima massa che è soggetto materiale della divisione.

3.° *Diseguaglianza* che dalla perseveranza del vincolo resulterebbe per questa divisione nelle condizioni dei dividenti.

591. Primieramente si è detto, che ad operare la remissioné del vincolo enfiteutico è d'uopo, che i dividenti abbiano avuta una *scienza* precisa della qualità enfiteutica de' beni ai quali si pretende renunziato poichè senza scieuza è inammissibile una renunzia, e questa scieuza non presumendosi nelle cose pregiudiciali deve provarsi da chi l' allega. (1) L' opinione poi opposta, che questa scienza non basta per operare la remissione del vincolo può congruamente applicarsi alle divisioni dei livelli pazonati inalienabili rispetto ai quali manca nei dividenti la *potestà* di derogare e di distruggere ai diritti dei futuri chiama-

(1) *Pisano Emphyteusis* del 4. Settembre 1696. av. *Venturini* pag. 4.

Cascinen seu Cucilinnen Bonorum Emphyteuticorum del 1. Marzo 1738. cor. *Vernaccini* Rel. n. 2. 3.

Cucilionen. Bonorum Emphyteuticorum del 30. Settemb. 1789. av. *Brighieri* nelle *Select.* vol. 5. par. 1. dec. 43 n. 5.

Dec. Ined del For. vol 1. dec. 14. §. 24.

ti che, senza rivestire la qualità di *eredi* dei medesimi, venissero a reclamare *ex propria persona* la successione in questa classe di livelli. (1)

592. Secondariamente perchè abbia luogo la remissione del vincolo si esige che la divisione comprenda tanto i beni differenti che indifferenti, liberi e vincolati di guisa che la retenzione dei vincoli rispettivi facesse sbilanciare la porzione d'alcuno dei dividendi sopra quella dell'altro. (2) Mancando poi nella divisione la *commistione* dei beni liberi cogli enfiteutici manca la *diseguaglianza*, e con questa ogni fondamento di creder rimessa e tolta la legge di successione alla quale soggiacevano. (3) La ragione poi per cui si verifica una tale diseguaglianza, e quindi un danno e una lesione a carico d'una delle parti dividendi si è che ammettendo la perseveranza del vincolo enfiteutico l'assegnatario di tutti o della maggior parte dei beni livellari avrebbe ricevuto una quota di minor valore di quelle toccate agli altri condividendi perchè trasmissibili soltanto alle persone invitate dalla vocazione. Quindi a ragione i Dottori e i Tribunali ad evitare quest'assurdo e questa ingiustizia considerano l'assegnatario di tali beni come un permutante e compratore dei medesimi per rendere eguali le condizioni di tutti i condividendi. (4)

(1) *Tex. del For. Toscan. vol. 13. dec. 91. n. 6.*

(2) *Fighinensis praet. Immissionis del 27. Maggio 1782. av. Maggi Rel. §. 15. e 16.*

Cucilianen. Honorum Emphyteuticorum del 30. Settemb. 1789. av. Brichieri nelle Select. vol. 5. part. 1. dec. 43. n. 6.

(3) *Tex. del For. Tosc. vol. 13. dec. 91. n. 2.*

(4) *Fighinensis Praet. Immissionis del 18. Maggio 1781. av. Maggi Rel. §. 15. e 16.*

593. Ma la *volontà* di rimettere il vincolo enfiteutico si può ancora dedurre ed argomentare non tanto dalle *clausule e dichiarazioni* delle parti che si leggono apposte nell' istrumento di divise, quanto dai *fatti* contemporanei o posteriori alla *divisione*. Fra questi fatti, clausule e dichiarazioni trasceglieremo e noteremo le più importanti.

594. Le *clausule* dalle quali può tacitamente indursi la remissione del vincolo sono quelle per cui si trova concessa all'assegnatario la facoltà d'alienare o trasferito il dominio, o promessa una rilevazione.

595. Le clausule inducenti la *facoltà di alienare* nei dividendi estesa ai loro eredi e successori porta la remissione del vincolo. (1) Quindi la clausula *ad habendum* posta nell' istrumento di divise ed aggiunta a ciascuna porzione assegnata, essendo di per se repugnante all'onere della restituzione, fa presumere la remissione di tutti i diritti del colonnello cedente, almeno finchè sussiste un superstite dell'altro colonnello. E l'acquirente dall'aggiudicatario non potrà esser molestato dai futuri chiamati. (2)

Cascinen seu Cucilianen bonorum emphyt. del 1. Marzo 1788. av. Vernaccini Rel. n. 5.

Pisana Emphyteusis quoad pract. remissionem 11. Apr. 1783. av. Maccioni, Simonelli, e Brichieri Rel. 8. ult.

Cucilianen. Bonorum Emphyt. del 30. Settemb. 1789. av. Brichieri nelle Select. vol. 5. part. 1. dec. 43 n. 7. e 11.

Dec. Inedite del For. Tosc. vol. 1. dec. 14. §. 31. 36. 37. 38. e vol. 4. dec. 51. n. 14.

(1) *Cucilianen. Bonorum Emphyteuticorum del 30. Settemb. 1789. av. Brichieri nell' Select. vol. 5. part. 1. n. 1. e 22.*

(2) *Fulgin. de renunc. emphyt. quest. 6. n. 2. 4.*

Pisana Emphyteus. del 4. Settemb. 1696. av. Venturini Rel. pag. 8.

Petrasanceten. Emphyteusis del 20. Settemb. 1772. av. Loci, Utivelli, e Duratti pag. 7.

596. Le clausule *traslative di dominio* inducono la remissione del vincolo. Così la facoltà accordata ai dividendi di esser liberi padroni delle porzioni assegnate a loro beneplacito implica contraddizione colla perseveranza del vincolo. (1) Ci sembra poi che quella regola di Ermeneutica legale la quale insegna doversi interpretare le clausule traslative del dominio o induttive della facoltà d'alienare in senso *assoluto* rispetto ai beni *liberi* e in senso *limitato* rispetto ai beni *livellari*, e quindi come inefficaci per risolvere il vincolo enfiteutico, debba soltanto applicarsi, o quando si tratti di livelli *inalienabili*, o in certe speciali circostanze di fatto in cui i dividendi abbiano chiaramente manifestata la loro intenzione e volontà di conservare il vincolo enfiteutico. (2)

597. La promessa della *rilevazione* in caso di *evizione* d'una qualche parte dei beni assegnati nelle divise nella presupposta scienza del vincolo livellare quando è concepita colle più effrenate e pregnanti formule v. gr. *per qualunque causa o modo segua*

Cucilianen seu Cucilianen bonorum emphyteuticorum del 1. Marzo 1783. av. Venturini Rel. n. 2. 3.

Cucilianen Bonorum Emphyteut. del 30. Settemb. 1789. av. Brichieri nelle select. vol. 5. part. 1. dec. 43. n. 7.

Decis. Inedite del For. Tosc. vol. 1. dec. 14. §. 33. e 34.

(1) *Fighinensis Praet. Immissionis del 28. Maggio 1782. av. Maggi Rel. §. 15.*

Cucilianen Bonorum Emphyteuticorum del 1. Marzo 1788. av. Olivelli pag. 11.

Eadem av. Brichieri sotto di 31. Settemb. 1789. nelle Select. vol. 5. part. 1. dec. 43.

Dec. Ined. del For. Tosc. tom. 1. dec. 14. §. 26.

(2) *Pisana Emphyteusis quod praetens. remissionem vinculi av. Maccioni, Simonelli, e Brichieri Relat. del di 11. Aprile 1788. §. Ma senza ricorrere.*

l'evizione induce lo scioglimento del vincolo per la ragione che una tale effrenata promessa comprende anche quella evizione che nasce per la natura della cosa senza che si possa opporre che tali clausole debbano essere intese secondo l'indole del soggetto a cui si referiscono (1). Il contrario poi dovrebbe dirsi se la promessa dell'evizione fosse vaga e generica poichè allora non abbraccia quei casi in cui l'evizione procede per natura della cosa (2).

598. Fra le *dichiarazioni speciali* delle parti dividenti dalle quali può congruamente argomentarsi la remissione del vincolo sono da notarsi le seguenti le quali tutte concorrono per lati diversi a far riguardare come un atto di alienazione vera e propria, assoluta ed irrevocabile la fatta divisione.

1.^o La dichiarazione emessa dal padre dividente di procedere all'atto della divisione ed assegna del proprio patrimonio a ciascuno dei figli o nipoti all'unico oggetto di prevenire fra essi le liti e le dissensioni che sarebbero insorte fra loro se una tal divisione doveva farsi dopo la loro morte, fa supporre voluta la remissione del vincolo (3). Vero è.

(1) *Pisana Emphyteusis* del 4. Settembre 1696, avanti *Venturini* pag. 8.

Calcinen, seu Cucilinnen. honorum Emphyteuticorum del 1.^o Marzo 1788, av. *Vernaccini Relat.* n. 2. 3.

Cucilinnen. honorum Emphyteuticorum, del 30. Settembre 1789, nelle *Select.* vol. 5. part. 1. dec. 43 n. 10. - 23. - e 24.

Decis. Inedit del For Tosc. vol. 1. dec. 14. §. 36. e vol. 4. dec. 51. n. 7. e 8.

Tesor. del For. Tosc. vol. 3. dec. 93 n. 13. e 14.

(2) *Pisana Emphyteusis quoad praet. remissionem vinculi* del dì 17. Aprile 1788, av. *Maccioni, Simonelli, e Bricchieri Rel.* §. La promessa poi dell'evizione.

(3) *Dec. Inedit del For. Tosc.* vol. 1. dec. 14. §. 25. e 26.

però che quest' argomento specialmente preso isolatamente è di un leggero peso, ed anzi qualche volta è stato considerato come esclusivo della remissione del vincolo (1);

2.^o La dichiarazione degli *assegnatarj* di aversi reciprocamente per *salvati* e pareggiati di tutto il loro avere e di non potere l'uno dall' altro pretendere cosa alcuna induce la remissione del vincolo (2).

3.^o La promessa di *osservare* le divise e di non reclamare da quelle congiunta alle clausule traslative di dominio è un altro argomento di remissione. Non ha però forza veruna quando questa promessa sia isolata (3).

4.^o All' opposto la promessa e l' obbligo assunto fra i dividendi di non alienare i beni liberi ad essi toccati per l' unico oggetto di conguagliarsi in caso che i beni livellari ricadessero ad alcuno di loro per qualunque accidente è una congettura che esclude per necessità la remissione del vincolo (4).

599. Si considerano come *fatti* induttivi la remissione del vincolo

1.^o La *repartizione* indistinta e promiscua dei beni enfiteutici fatta, non già nei termini generali di quota *ereditaria*, ma di beni identificati e confinati con precisione come acquistati dal dividende

(1) *Cucilianen, bonorum Emphyteuticorum del 1. Marzo 1785-av. Ulivelli pag. 10.*

(2) *Cascinen. seu Cucilianen bonorum Emphyteuticorum del 1. Marzo 1788. av. Vernaccini Rel. n. 2. 3.*

(3) *Tesor. del For. Tosc. vol. 13, dec. 81. n. 4.*

(4) *Pisana Emphyt. quoad praet. remissionem vineuli del di 11. Aprile 1788. av. Muccioni, Simonelli, e Brichieri Rel. §. Ma senza ricorrere ec.*

primo investito (1). Si avverta però, che la convenzione o precetto apposto nella divisione di dovere ciascun dividente pagare la rata dei livelli per quei beni che erano compresi nella loro rispettiva porzione non induce per se stesso nè esclude la remissione del vincolo, perchè l'oggetto di questa convenzione è di cautelarsi che il padrone diretto non resti pregiudicato di quei diritti che si era preservato nella primitiva concessione ai quali non potevasi derogare dal fatto dei dividendi (2). Lo stesso si dica se l'accollo del pagamento del canone sia stato distributivamente portato a carico dei rispettivi porzionarj, non in relazione a ciaschedun fondo su cui il rispettivo canone posava, ma confusamente ed in massa della totalità dei beni divisi senza distinguere se l'accollata porzione del canone proveniva piuttosto dall'uno che dall'altro dei beni rispettivamente divisi ed assegnati (3).

2.º Dalla *compensazione* di diritti e di crediti diversi fatti dal dividente verso di quelli a cui nella divisione era toccata maggior parte dei beni livellari si deduce la remissione del vincolo, importando la compensazione una specie di alienazione di quei beni che si compensano (4).

3.º È un fatto induttivo della remissione del vincolo la *ratifica* della divisione ed assegna fatta per parte dei chiamati, ossia la successiva accetta-

(1) *Decis. Ined. del For. Tosc. vol. 1. dec. 14. n. 24.*

(2) *Cucilianen, bonorum Emphyteuticorum del 30. Settemb. 1789. av. Brichieri nelle Select. vol. 5. part. 1. dec. 43. n. 25. 26.*

(3) *Tes. del For. Tosc. vol. 13. dec. 91. n. 1.*

(4) *Cucilianen, bonorum Emphyteuticorum del 30. Settemb. 1779. av. Brichieri nelle Select. vol. 5. part. 1. dec. 43. n. 12.*

zione dei figli e nipoti, ratifica la quale è per se sola come una specie di disposizione (1).

4.^o Finalmente l'osservanza per parte dei dividendi e dei loro eredi e successori di molte alienazioni seguite dopo le divise senza riguardo al precedente vincolo enfiteutico è un argomento di remissione del vincolo. Molta maggior forza poi avrà quest'argomento se l'osservanza fosse centenaria (2).

Della renunzia e refutazione.

600. È notissima a tutti la volgata distinzione della renunzia in reale e personale. La renunzia reale o *abdicativa* in materia di Enfiteusi è quella che si fa dall'enfiteuta col dimettere se medesimo assolutamente da qualunque diritto sulla cosa enfiteutica rassegnando il fondo direttamente nelle mani del padrone diretto, o perchè lo ritenga per se medesimo, o perchè proceda in favore di qualunque altra persona a suo libero arbitrio ad una nuova investitura *ex integro*, o perchè finalmente lo conceda di nuovo immediatamente al renunziante con condizioni diverse da quelle della precedente investitura, o con escludere parte di quelle persone che erano già comprese ed aggiungere delle nuove che non erano ammesse. Questa

(1) *Ibidem* n. 4.

(2) *Cascinen, seu Cucilianen bonorum Emphyteuticorum del 1. Marzo 1788, av. Vernaccini Rel. n. 8.*

Cucilianen, bonorum Emphyteuticorum del 30. Settemb. 1789 av. Brichieri nelle Select. vol. 5, part. 1. dec. 43, n. 14. e 15.

Decis. Ined. del For. Tosc. vol. 1, dec. 14. §. 21. e 52, e vol. 4, dec. 51, n. 15.

specie di renunzia è quella che in pratica si conosce sotto il nome di *refutazione*, e che costituisce appunto un modo di alienazione *impropria* di cui attualmente ci occupiamo (1).

601. La renunzia *personale* o *traslativa* è quella che si fa per mezzo d' un atto di positiva disposizione in contemplazione di una qualche persona, sia compresa, sia estranea affatto all' investitura dando facoltà alla medesima di potersene fare investire dal padrone diretto. Differisce dalla prima in quantochè si opera direttamente fra renunziante, e renunziatario senza necessità che contemporaneamente vi s'interponga di mezzo la persona del padrone diretto (1). E questa seconda specie di renunzia è quella che comunemente si chiama semplice *cessione* delle ragioni livellarie tali quali competevano al cedente, cessione la quale costituisce un modo di vera e propria alienazione del quale torneremo a parlare a suo luogo.

602. Per determinare la validità della renunzia si presenta anche quì la questione della *potestà* e della *volontà* nel renunziante. La renunzia o *refutazione* dell' Enfiteusi pazonata *inalienabile* fatta nelle mani del padrone diretto in pregiudizio dei chiamati esistenti non si sostiene perchè tante sono le stipulazioni e le concessioni quante sono le gene-

(1) *Fulgín. de jur. emphyt. tit. de renunciat. qu. 1. n. 4.*

Pisana seu Laurentina bonorum Emphyteuticorum del 14. Luglio 1774. av. Finetti pag. 19

(2) *Ibidem.*

razioni comprese (1). È valida poi come qualunque altro modo d'alienazione la renunzia e refutazione dell'Enfiteusi *alienabile* fatta da chi ha legittima facoltà di disporre (2). Ciò posto, vediamo quali sieno i segni per riconoscere la renunzia abdicativa dalla traslativa, quali i canoni correlativi d'interpretazione, e quali gli effetti di ciascuna.

603. La renunzia *traslativa* si riconosce alle clausule *traslative* il dominio nel renunziatario (3) come l'*abdicativa* alle clausule di *rassegna* del gius enfiteutico nelle mani del padrone diretto. La renunzia è *traslativa* quando il renunziante, non solo si spoglia dei proprij diritti ma deduce in stipulazione anche il diritto dei successori, come sarebbe quella fatta colla clausula *per se e suoi*, clausula assolutamente inconciliabile colla renunzia *abdicativa* (4). Le regole speciali d'interpretazione alla materia insegnano, che in dubbio si deve sempre rispondere e decidere per la renunzia *personale* anziché per la *reale* (5), e che per quanto effrenate ne siano le clau-

(1) *Montelatici Elem. Jurispr. Civil. de emphyteus. vol. 1. pag. 134.* Si veda ancora la

Florentina seu Ficiclen. Refutat. bonorum Emphyteuticorum del 27. Settembre 1796. av. Arrighi Relut.

(2) *Fighinen. praet. Reivindicat. del 27. Settembre 1803. av. Salvetti n. 4.*

(3) *Pisana seu Riparbellae bonor. Emphyteuticorum del 12. Giugno 1745. cor. Guerrazzi nel Tes. Ombros. vol. 6. pag. 609. n. 28. et seq.*

(4) *Pisana seu Cascinen. Renunciat. et praet. Renovat. del 1. febbrajo 1783. av. Olivelli pag. 6. et seq.*

(5) *Fulgin. tit. de renunciat. qu. 1. n. 4.*

Renunzia *personale* e *traslativa* deve credersi quella fatta dalla moglie a solo fine di aggregare il marito al godimento del fondo enfiteutico pel solo caso del lucro dotale. Si veda la *Pisana seu Riparbellae bonorum Emphyteuticorum del 12. Giugno 1745. av. Guerrazzi nel Tes. Ombros. vol. 6. pag. 609. n. 24.*

sule non si deve giammai estendere a favore il destino diretto specialmente all' effetto di procurare la devoluzione dei beni (1).

604. Gli effetti della renunzia *abdicativa* o *reale* sono i seguenti (2).

1.º di togliere affatto di mezzo, non solo la persona del renunziante, ma ben anche tutto il ceto dei successivi chiamati, e di abolir così la pazione esistente nel primitivo contratto.

2.º che il nuovo enfiteuta investito dal padrone, diretto dopo la fatta renunzia riconosce il livello direttamente dal medesimo e indipendentemente dalla persona del renunziante.

All' opposto gli effetti della *personale* o *traslativa* sono i seguenti (3).

1.º Tutti i diritti del renunziante trapassano direttamente nel renunziatario, nè si fa luogo come nella prima per necessità all'abolizione della pazione primitiva.

2.º Il renunziatario riconosce il livello dalla disposizione del renunziante non già dal padrone diretto.

(1) *Florentina Emphyteusis* del 20. febbrajo 1741. av. Meoli *Relat.* pag. 3. e 4.

(2) *Visana seu Riparbellas bonor. Emphyteuticorum* del 12. Giugno 1745. av. Guerrazzi nel *Tes. Omb.* vol. 6 pag. 609. n. 28. e seg.

Castri Franchi Infer. bonor. Emphyteuticor. super pract. Reintegrat. del 30. Settembre 1800. av. Simonetti §. 8. - 11.

(3) *Ibidem.*

*Dell' alienazione attuale e potenziale del gius
enfiteutico ove dell' ipoteca.*

605. Ognuno intende l' importanza di queste due denominazioni. Si dice alienazione *attuale* quella che di sua natura opera l'*immediata* ed *effettiva* traslazione dell' util dominio in persone estranee v. gr. la *vendita*, la *donazione*. Si dice poi alienazione semplicemente *in potenza* quella che contiene una possibile futura lontana, eventuale traslazione di questo dominio. Tale è l'*obbligazione* e l'*ipoteca* del gius enfiteutico la quale può condurre bensì ad un alienazione futura nell'evento del non fatto pagamento del debito, ma non contiene però un'alienazione presente ed attuale, perchè il dominio utile resta sempre dell'enfiteuta oppignorante, nè altri succede in luogo di esso (1). Quindi, se nei livelli per patto, per legge o per consuetudine alienabili è permessa la vendita ed ogni qualunque modo di alienazione attuale in persone estranee, molto più dovrà esser permessa la sottoposizione dei medesimi all'*ipoteca* la quale non contiene che eventualmente e virtualmente questa traslazione (2). Ed è appunto per questa ragione che l'*ipoteca* del fondo enfiteutico

(1) Text. in L. Tutor §. ult. ff. de pignorat. action. « ivi »
• Etiam vectigale praedium pignori dari potest. Sed et superficia-
rium; quia hodie utiles actiones superficiariis dantur. »

Poet. in Pandect. tit. si ager vectigal. n. 24.

(2) Fierli Aggiunto sez. 4. pag. 111.

Liburnen Emphyt. seu hypothecae dell' 8. Aprile 1705. av.
Chellini Rel. nel Tes. Ombros. vol. 3. dec. 47. n. 13. - 15.

è permessa anche rispetto ai livelli inalienabili e nei quali esiste l'espressa proibizione d'alienare senza il consenso del padrone diretto, perchè questa proibizione deve intendersi limitata a quei modi pei quali segua la piena, reale ed effettiva traslazione del fondo enfiteutico (1). Tuttavia l'ipoteca impressa nell'Enfiteusi inalienabile si risolverà alla morte dell'ipotecante per la nota regola *resoluto jure dantis solvitur jus accipientis* (2).

606. I beni enfiteutici per qualunque causa alienabili o ridotti quasi allodiali dalla legge e consuetudine restano compresi sotto la generale obbligazione di tutti i beni (3), e divengono per conseguenza soggetti anche alle ipoteche tacite legali, e così anche alla restituzione della dote alla moglie dell'enfiteu-

(1) *Fierli Aggiunte sez. 4. pag. 115.*

Pisana Emphyt. del 3. Giugno 1693. av. Pacioni Rel. p. 1. - 4.

Liburnen. Emphyt. seu hypothecae dell' 8. Aprile 1705. av.

Chellini Relat. nel Tes. Omb. vol. 3. dec. 47. n. 17.

Florentina Emphyt. quoad hypoth. del 21. Settembre 1782.

av. Sannini pag. 7.

(2) *Pisana Emphyt. del 22. Marzo 1739. av. Meoli nel Tesor.*

Ombros. vol. 3. dec. 36. n. 48.

(3) *Pisana Emphyt. del 31. Agosto 1696. cor. Belluzzi pag. 10.*

Liburnen. Emphyt. seu hypothecae dell' 8. Aprile 1705. av.

Chellini Relat. nel Tes. Omb. vol. 3. dec. 47. n. 2. 3.

Florent. praet. Avocationis pecuniae 22. Giugno 1721. cor.

Archi p. 2. - 5.

Pisana Emphyt. del 22. Marzo 1739. av. Meoli nel Tes. Omb.

vol. 6. dec. 36. n. 30. 49. e 61. e 62.

Florent. bonorum Feudalium del 28. Settembre 1751. av. Biz-

zarrini §. 24. e 26.

Florent. Relevationis super bonis feudalibus del 29. Settem-

bre 1764. av. Bizarrini §. 17.

Florent. Emphyt. quoad hypothecam del 21. Settembre 1782.

av. Sannini p. 5. 6.

ta (1) non che agli altri debiti del medesimo (2). Ed i creditori ipotecarj per ottener pagamento dei loro crediti potranno esercitare sopra di essi tutti i diritti nascenti dall'ipoteca, e quindi sarà in loro facoltà di esporli alla subasta, ovvero domandare l'immissione in possesso Salviano per soddisfarsi coi frutti o rendite dei medesimi (3).

607. Ciò premesso, si presentano ad esaminare due importanti questioni, una se i miglioramenti del fondo enfiteutico i quali per patto dell'investitura debbono ritornare al padrone diretto cedano a vantaggio del creditore ipotecario; l'altra se l'ipoteca del fondo enfiteutico si risolva venuto il caso della devoluzione.

608. Sulla prima questione i nostri Tribunali procedono con una distinzione. Se il creditore agisce contro i miglioramenti in quel tempo in cui, fattosi luogo al caso della devoluzione, essi si trovano nelle mani del padrone diretto il quale li possiede in vigore del patto dell'investitura, il diritto di quest'ultimo come anteriore prevale a qualunque credito, e perciò l'ipoteca non è esercibile contro i medesimi perchè si è verificato il caso in cui sono già divenuti liberi. Se poi la questione si agita coi compresi nell'investitura, che ritengono presso di loro i miglioramenti, allora suddistinguono. Se si tratta di miglio-

(1) *Florent. Restitutiois Dotis del 26. Settembre 1780. av. Vernaccini nel Tes. Ombr. vol. 8. dec. 49. n. 1.*

(2) *Fierli Aggiunte sez. 4. pag. 119. not. 15.*

Florent. Successionis in bonis emphyteuticis del 31. Giugno 1801. §. 66. av. Felici Relat.

(3) *L'burnen. Emphyt. seu hypothecae dell'8. Aprile 1705. av. Chellini Rel. nel Tes. Ombr. vol. 3. dec. 47. n. 17.*

Tesor. del For. Toscan. vol. 19. dec. 50. n. 12.

ramenti *necessarij*, questi spettano al successore compreso nell'investitura e trapassano in esso immuni da qualunque onere imposto dal primo conduttore a favore del creditore per la ragione, che il patto suddetto costituendo una specie di donazione de' miglioramenti, o per dir meglio una parte di prezzo e di canone della concessione, s'intendono acquistati nell'atto medesimo della stipulazione al padrone diretto a cui liberamente si devolvono dopo la morte del migliorante, e si fuggono da esso di nuovo concessi e trasferiti per un nuovo contratto al successore. Se poi i miglioramenti sono *volontarij* essi appartengono e sono proprj del migliorante che poteva anche non farli, ed il successore dell'Enfiteusi si dice averli acquistati dal migliorante, e restano quindi obbligati ed affetti alle ipoteche ed ai creditori del migliorante fino al caso della devoluzione (1).

Go9. Per risolvere la seconda questione bisogna distinguere i livelli privati sottoposti all'impero del gius comune da quelli che cadono sotto l'influenza delle nostre leggi che hanno ridotto *quasi allodiali* i livelli di mano morta e di pubblici stabilimenti. Il gius comune stabilisce la *resolubilità* dell'ipoteche impresse dal possessore nel caso di devoluzione per linea finita (2), e molto più in quello di caducità

(1) *Flarent. Salviani del 17. febbrajo 1695. av. Pacioni e Venturini §. Ad tertium ec.*

Flarent. Hypothecae super melioramentis del 7. Settemb. 1731. cor. Quaratesi nel Tes. Ombr. vol. 9. dec. 15. per tat.

(2) *Fulgin. tit. de contractib. emphyt. qu. 38.*

Ficelli Opusc. sez. 5. pag. 49. e Aggiunte sez. 4. p. 111.

Pisana Emphyt. del 22. Marzo 1739. av. Meoli nel Tes. Ombr. vol. 6. dec. 56. n. 48.

Foesulana Laudemiorum del 5. Settembre 1769. av. Meoli pag. 26. et seqq.

Pisana Emphyt. del 20. Luglio 1787. av. Maggi Rel. §. 10.

colposa per canone non soluto, giacchè il creditore deve imputare a se medesimo « *cur non solverit vectigal pro debitore ne finiretur hypotheca jure commissi* » (1). La ragione a cui si appoggia questa regola di diritto è riposta nella *resolubilità* sempre inerente al gius enfiteutico, sia che questa risolubilità accada naturalmente per l'esaurimento della durata prescritta all'Enfiteusi, sia per colpa ed inosservanza del possessore. Ed in vero l'enfiteuta che ha imposto un ipoteca sopra un fondo livellare dà al suo creditore una garanzia per sua natura risolubile e soggetta a perire. Il creditore ricevendo un'ipoteca sopra questa specie di beni, ben sapeva e doveva sapere, che la conseguenza inevitabile di questa risolubilità sarebbe stata quella di fargli perdere la sua garanzia qualora uno degli eventi dai quali dipendeva questa risoluzione si fosse verificato. Per lo che non può dolersi nè credersi pregiudicato se il suo diritto di garanzia viene a mancare insieme coll' util dominio del suo debitore. D'altronde, se la forza e gli effetti dell'ipoteca potessero perseverare ed esercitarsi dopo la risoluzione del gius

(1) *Text. in L. 30. ff. de pignori. et hypothec.* « *ivi* » Lex « *vectigali fundo dicta erat, ut, si post certum temporis vectigal solutum non esset, is fundus ad dominum redeat* ; postea is fundus a possessore pignori datus est. Quaesitum est, an recte pignori datus est? Respondit, si pecunia intercessit, pignus esse. Item quaesitum; Si cum in ex solutione vectigalis tam debitor, quam creditor cessasset, et propterea pronunciatum esset, *fundum secundum legem domini esse, cujus potior causa esset?* Respondit, si (*ut propeneretur*) vectigali non soluto, jure suo domini minus usus esset, etiam pignoris jns evanuisse. »

Cujac. Recitat. in L. 3. Cod. de jur. emphyt.

Tes. del For. Tosc. vol. 8. dec. 47. n. 3.

enfiteutico, ne nascerebbe l'assurdità e l'ingiustizia che il diritto *posteriore* del creditore ipotecario non solo starebbe in collisione, ma vincerebbe e distruggerebbe il diritto *anteriore e primitivo* del padrone diretto a riconsolidare il pieno dominio del fondo esente da qualunque peso ed obbligo, e *libero ed intero* qual'era al momento della fatta concessione. Una regola affatto opposta procede però rispetto ai livelli ridotti quasi allodiali dalla nostra legislazione, e nei quali si ammette la perseveranza dell'ipoteca, bastando a tutelare l'interesse del padrone diretto che sia ad esso sempre *salvo il canone* pattuito. Venuto poi il caso della devoluzione il creditore, non ostante la seguita risoluzione dei diritti dell'enfiteuta, avrà facoltà, come abbiamo veduto di sopra, o di farsi immettere nel possesso del fondo quando possa ottenere pagamento dai frutti del medesimo, ed in questo caso egli diviene debitore del canone al padrone diretto, ovvero non potendo ottenere pagamento per questo modo, procedere alla vendita coatta del fondo medesimo. Così l'alienazione *volontaria e potenziale* che si contiene nell'ipoteca si trasforma in alienazione *attuale necessaria*, ed il padrone diretto è obbligato in quest'ultimo caso di far la rinnovazione all'aggiudicatario dei beni enfiteutici fatti vendere coattivamente dai creditori, salvo l'aumento del canone, se abbia luogo (1).

(1) Saggio Storico pag. 272. not. 2. ove si riporta il §. 3. del modello contrattuale a 191 e i suddetti beni sempre ed in ogni
Tom. III.

§. III.

Dell' alienazione piena e meno piena del gius enfiteutico

610. Abbiamo dato il nome di alienazione *piena* del gius enfiteutico alla traslazione totale ed integrale dell' *utile dominio* competente all' enfiteuta; e di alienazione *meno piena* alla traslazione parziale di alcuno soltanto fra gli elementi che compongono la proprietà enfiteutica. Sono modi d' alienazione *meno piena*.

1.º la *costituzione d' un gius reale* effettivo ed attuale sul fondo enfiteutico.

2.º la traslazione della semplice comodità di *perceperne i frutti a tempo o a vita, o durante la linea del cedente*.

611. I.º La *costituzione d' un gius reale* effettivo ed attuale sul fondo enfiteutico può esemplificarsi coll' *imposizione d' una servitù* o d' *un censo* sul fondo livellare. L' Enfiteuta può imporre una servitù reale sul fondo enfiteutico come il superficiario può imporla sugli edifizj superficiarij. (1) Questa imposi-

« caso, e tempo conserveranno l'ipoteca una volta legittimamente » impressa, salvo sempre il canone a favore ec. da non risolversi « per la reversione dei beni tanto nel caso dell' estinzione della linea investita quanto nell' altro caso della caducità. »

Florentina Revelationis super bonis feudalibus del 29. Settembre 1764. av. Bizzarrini §. 32.

Tex. del For. Toscan. vol. 19. dec. 50. n. 6. et seq.

(1) *Text. in L. 1. §. 1. ff. quibus modis usufructus amittitur e L. 1. §. Ultim. ff. de superficieb. ec.*

Donell. Commentar. jur. civil. lib. 11. cap. 9. §. 26.

Ficcoli aggiunte sez. 6. pag. 140.

zione è anzi permessa anche nel caso in cui per patto sia stata proibita l'alienazione del livello perchè non colpisce la traslazione integrale del dominio utile il quale rimane sempre presso l'enfiteuta. Vero si è però che la servitù costituita sul fondo enfiteutico viene a cessare allorchè si verifica il caso della consolidazione dell' utile col diretto dominio. Nè l' acquirente della servitù potrà valersi del silenzio del padrone diretto al momento e dopo la costituzione della servitù per obbligarlo a mantenerlo nel possesso e nell' esercizio della servitù acquistata e goduta durante l' enfiteusi, perchè verificato il caso della devoluzione il fondo livellare deve ritornare al medesimo libero da qualunque onere e peso. (1) Ciò che abbiamo detto rispetto alla servitù si applica egualmente anche all' imposizione del *censo*. (2)

612. II.^o *Comodità di percipere i frutti*. La proibizione espressa di non alienare e non obbligare i beni enfiteutici, quantunque effrenatissima, non è bastante a privare il possessore dell' esercizio dei diritti commerciali e contrattuali, almeno sopra i frutti che esclusivamente ed assolutamente in ogni specie d' enfiteusi ad esso appartengono. Quindi questa proibizione non si riferisce mai all' obbligazione ipotecaione e cessione della semplice comodità di percipere i frutti, sia a titolo di temporaria sullocazione dei medesimi, sia a titolo di renunzia gratuita, o corrispettiva fatta anche in persone estranee

(1) *Arcis S. Cassini praecepta manutentionis del 26. Settembre 1764. n. v. Querci pag. 7. e 8.*

(2) *Fierli aggiunte sez. 4. pag. 115.*

alla primitiva investitura colla stipulazione del pagamento d'una somma e d'un'annua responsione nell'atto della cessione. (1) Nondimeno la cessione della comodità di percipere i frutti nell'enfiteusi pazioneata inalienabile non può sostenersi oltre la vita del cedente perchè il cessionario si considera godere dei medesimi in nome e come procuratore del cedente medesimo per tutto quel tempo in cui la percezione dei frutti gli sarebbe appartenuta. (2) Si noti ancora che la cessione della comodità di percipere i frutti può trapassare agli eredi anche estranei del cessionario, nè a questi può dal cedente o renunziante, vita sua durante, opporsi per la natura de' beni differenti il difetto di vocazione, perchè quanto una simile eccezione potrebbe valutarsi nel caso di piena traslazione del dominio utile, altrettanto non è valutabile quando è ammesso e ricevuto in pratica che

(1) *Pisana Emphyteusis* del 20. Giugno 1692. av. Cavalcanti pag. 3. e 5.

Florentina Solviani del 17. Febbr. 1695. av. Pacioni e Venturini §. *Ad secundum* ec.

Montis Politini Renunciationis del 30. Aprile 1773. pag. 2.

Pistorien. validitatis contractus et refectionis domnorum del 15. Luglio 1779. av. Fenzi §. 5.

Praten. Renunciationis Emphyteusis del 13. Settemb. 1793. av. Arrighi Rel. pag. 12. e 13.

Come si possa poi distinguere la traslazione della comodità di percipere i frutti dalla alienazione integrale dell' util dominio si può vedere nella

Pistorien. Reintegrationis seu renovationis emphyteusis del 14. Giugno 1760. av. Tallinncci.

Arretina Praten. ammensationis del 18. Giugno 1795. pag. 14. e segg. av. Martellini ec.

(2) *Florentina Solviani* del 17. Febbr. 1695. av. Pacioni e Venturini §. *Ad secundum* ec.

Praten. Renunciationis Emphyteusis del 13. Settembre 1793. av. Arrighi Rel. pag. 12. e 13.

la semplice comodità di percipere i frutti può trasferirsi ed acquistarsi da qualunque estraneo per tutto quel tempo in cui le ragioni enfiteutiche rimangono presso l'*alienante*. (1)

613. Passando a parlare dei modi di alienazione piena dell' util dominio si domanda in primo luogo se l' enfiteuta avente libera facoltà di disporre potrà concedere altrui la cosa enfiteutica col l' istesso titolo d' enfiteusi e di livello? I trattatisti rispondono per l' affermativa. L' enfiteusi in fatti non è ella annoverata fra i modi d' alienazione? E perchè dovrà esser vietato a chi ha libera facoltà di disporre di prevalersi anche di questo modo di traslazione dell' util dominio, lecito e valido come tutti gli altri? Nè a senso di questi Dottori faceva ostacolo la considerazione che l' util dominio non poteva contemporaneamente esistere in *solidum* presso due persone, nell' enfiteuta primitivo e nel subenfiteuta, poichè la proprietà enfiteutica rimaneva sempre presso il primo enfiteuta il quale viene ad assumere rispetto al subenfiteuta il carattere di domino diretto *subalterno*. (2) Consultando però i veri bisogni della pratica forense attuale questa disputa ci sembra più curiosa che utile. Ed in vero quella subordinata e graduale divisione e suddivisione della medesima proprietà enfiteutica in altrettanti diretti ed utili domini *subalternati* che potrebbe spingersi fino all' infinito, quanto poteva ammettersi dagli antichi Dottori per una sorta d' analogia dedotta dal sistema della gerar-

(1) *Præsen. Renunc. Emphyt.* del 13, Settemb. 1793. av. Arrighi *Rel.* pag. 12. e 13.

(2) *Fulgin. tit. de contract. emphyteut. quest.* 10. *per tot.*

chia feudale, altrettanto deve, a nostro credere, rigettarsi nella moderna Giurisprudenza in cui l'ordine civile delle proprietà si trova felicemente ed irrevocabilmente separato da barriere insormontabili dall'ordinamento politico dei poteri sociali. Perciò i nostri più illuminati Magistrati considerarono a ragione come una contraddizione in logica ed un'anacronismo in giurisprudenza la possibilità di ammettere attualmente *un livello di livello*, e ricusarono perciò di riconoscere nell'enfiteuta il quale non gode che dell'util dominio, il diritto a divenire egli stesso colla traslazione della cosa enfiteutica e di fronte all'alienatario il padrone diretto della cosa medesima in pregiudizio e supplantazione del concedente primitivo nel quale soltanto veramente e realmente risiede questo diretto dominio. Vero è che sono ammesse e si praticano anche attualmente dai livellarj, come abbiamo veduto di sopra, delle subalterne concessioni di affitto senza il consenso del padrone diretto, e queste si sostengono durante il tempo della prima investitura, ma rigorosamente e propriamente parlando s'intende trasferita dai livellarj con tali alienazioni la sola comodità di percipere i frutti del livello per il tempo che durerà la prima concessione, e non già trasferito l'util dominio. (1) Del resto poi, di fronte alle nostre leggi si rende superflua qualunque disputa sù questo proposito, perchè seguita l'alienazione del gius enfiteutico esse hanno savamente e con precisione determinate e stabilite le nuove giuridiche relazioni

(1) *Pisana Praelationis* del 30. Maggio 1747. av. Bizzarri
f. 43. e 44.

che sorgono fra l'alienante l'alienatario ed il padrone diretto mercè le disposizioni positive che prenderemo ad esaminare nella sezione seguente

614. Dopo di ciò poco ci resta a dire di speciale alla materia sui modi di *piena* alienazione dell'util dominio, modi che facilmente si possono concepire. Avvertiremo soltanto in generale, che sono leciti e validi tutti i modi d'alienazione qualunque siano non solo a titolo corrispettivo, ma anche a mero titolo *gratuito*. Ed in vero la legittima facoltà di disporre i beni enfiteutici non può esser limitata nè a quei soli casi, nè a quei soli modi che recano un vantaggio pecuniario all'alienante; sì perchè l'utilità ed il vantaggio dell'alienazione non può nè deve misurarsi dal solo interesse pecuniario e bursale, ma dall'interesse ancora morale e di pura beneficenza che piaccia all'alienante di esercitare; sì perchè, prescindendo anche da qualunque interesse palese, la legge che ha concesso la facoltà di disporre vieta d'investigare le cause che hanno mosso il disponente all'alienazione e le ha generalmente e indistintamente sanzionate ed approvate tutte senza eccezione, fossero ancora capricciose ed ingiuste, e fatte anche all'unico oggetto di escludere tutti i chiamati dalla successione. (1)

615. Fra i modi d'alienazione a titolo *corrispettivo* noteremo la dazione dei beni enfiteutici in *dote*. Se la dote è *stimata*, è certo che nel marito trapasserà il dominio utile dei medesimi. Se poi è

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 5. pag. 127. e 128.

Pisana seu Laurentiana Bonorum Emphyteuticorum del 14. Luglio 1741. §. Né sussiste av. Finetti §. 6. e 7.

inestimata acquisterà soltanto la semplice comodità di percipere i frutti. Ma per determinare se al marito compete sopra il fondo enfiteutico il lucro dotale bisognerà distinguere, se esso sia stato chiamato dal dotante al godimento del livello perdurante il matrimonio soltanto, ovvero anche dopo la morte della moglie. In quest'ultimo caso unicamente esso potrà conseguire quel lucro che colla semplice aggregazione limitata alla durata del matrimonio non avrebbe potuto ottenere. (1)

§. IV.

Dell' alienazione semplice ed assoluta del gius enfiteutico.

6.6. Le denominazioni di alienazione *semplice* e di alienazione *assoluta* sono desunte dalla mutazione o perseveranza delle relazioni giuridiche fra l'alienante e il padrone diretto. Il primitivo contratto di concessione è egli stato o no alterato e distrutto nei suoi patti e nelle sue condizioni per il fatto della seguita alienazione? Il padrone diretto ha egli sostituito o no un contratto affatto nuovo fra esso e l'alienatario all'antico e preesistente fra esso e l'alienante? In poche parole, si è operata o no la *novazione* dell' Enfiteusi? Se questa novazione non si è operata, ed il primitivo enfiteuta alienante ha trasferito in un terzo le sue ragioni tali quali le desumeva dall' antico contratto d' investi-

(1) *Pisana seu Riparballae Bonorum Emphyteuticorum del 12. Giugno 1755. av. Guerrazzi nel Tes. Ombr. vol. 6. pag. 608. n. 8.*

tura, questa disposizione si considera come pedissequa e famulativa al tenore dell' antica concessione enfiteutica; misurerà quindi la sua stabilità ed il suo progresso dal tempo e dai patti convenuti nell' investitura, e si chiamerà *alienazione* o cessione *semplice* del gius enfiteutico. Se poi si è operata la novazione del contratto d' enfiteusi ed il padrone diretto scioglie l'alienante da qualunque vincolo d'obbligazione nascente dal primo contratto e trasfonde queste obbligazioni nell' alienatario, allora l'alienazione riceve il nome di *assoluta* poichè l' alienante è affatto tolto di mezzo ed è sostituito in sua vece l' alienatario. (1) Queste semplici definizioni basteranno per ora, poichè ci riserbiamo di ritornare sopra questa materia allorquando nella sezione seguente esporremo la teorica del *consenso* da prestarsi dal dominio diretto, dallo sviluppo della quale totalmente dipende il somministrare regole sicure per riconoscere una specie d'alienazione dall' altra.

(1) *Florentina Immissionis* del 2. Ottobre 1801. av. *Raffaelli e Fenui Rel.* §. 37.

Delle Condizioni o limiti giuridici posti alla legittima disponibilità dei beni enfiteutici.

617. Vi sono alla legittima disponibilità dei beni enfiteutici alcuni limiti giuridici, che derivando la loro origine dalla natura stessa primitiva del contratto d' enfiteusi non sono stati del tutto cancellati e distrutti nel lungo corso delle vicende alle quali è stato soggetto e per quanto questa specie di beni sia stata resa dal patto, dalla consuetudine o dalla legge liberamente commerciabile. (1) Questi limiti dei quali dobbiamo discorrere nella presente sezione in altrettanti capitoli sono i seguenti

1.° È necessario l' intervento della *volontà* del padrone diretto all' alienazione dei beni enfiteutici. Quindi nel primo capitolo tratteremo del *consenso* e delle modificazioni che esso ha ricevute nella nostra legislazione.

2.° Compete al medesimo in occasione dell' alienazione il diritto ad esser preferito nell' acquisto del dominio utile. Quindi parleremo in un secondo capitolo del diritto di *retrato*.

3.° Finalmente il padrone diretto ha diritto di conseguire dall' alienatario una certa determinata prestazione *pecuniaria*. Quindi discorreremo in un terzo Capitolo del *laudemio*, e dei *quindennj*.

(1) Vedi Saggio Storico §. 49. e 323.

CAPITOLO I.

*Del Consenso del padrone diretto all'alienazione
dei beni enfiteutici.*

SOMMARIO

Intervento della volontà del Padrone diretto all'alienazione del fondo enfiteutico conosciuto sotto il nome di *consenso*, *licenza*, *assenso* §. 618.

Differenze grammaticali e giuridiche di questi vocaboli §. 619.
Uso pratico di queste distinzioni §. 620.

ART. I. *Del consenso in ordine alle diverse classi di livelli.*

Ragioni dell'intervento della volontà del padrone diretto nell'alienazione de' beni enfiteutici in generale §. 621.

I. *Classe - Livelli privati ereditarij sottoposti al jus Romano* - Il consenso è *forma sostanziale* alla validità dell'alienazione, e deve precederla, e perchè §. 624.

II. *Classe - Livelli privati pactionati inalienabili* - Il consenso può esser negato §. 625. - Deve prestarsi necessariamente nelle alienazioni fatte dal primo acquirente a titolo oneroso §. 626.

III. *Classe - Livelli di Manomorta avanti e dopo il 1792.* §. 627.
Legislazione antica

Legge d'ammortizzazione del 1751. - Il consenso era *conto e necessario* §. 629.

Legge di ammortizzazione del 1769 sostituisce la semplice *notificazione* §. 630.

Moderni Regolamenti del 1774, e del 1776. - *Istruzioni del 1783.* -

- Consenso alle semplici cessioni delle ragioni livellarie durante il diritto dei cedenti §. 631.

Legislazione nuova vigente

Statuti propri del 1792. - Necessità di chiedere l'*assenso* §. 632.

Indole giuridica di questo assenso - Non è più una formalità sostanziale - Corollarij pratici §. 633.

Necessità di chiedere l'assenso non diminuisce il pieno arbitrio di disporre §. 634.

Deve necessariamente prestarsi dal padrone diretto §. 635.

Sanzione legislativa nel difetto d'assenso nel termine prescritto §. 626.

ART. II. *Del consenso relativamente agli atti di disposizione.*

Non è necessario che intervenga negli atti d'alienazione *improprio*, meno piena e potenziale §. 637. e 638.

Atti d'alienazione *propria*, piena ed attuale - Se sia necessario il consenso nella *permuta* o nella *donazione* §. 639.

ART. III. *Dei diversi modi d'interposizione del consenso.*

Duplici modo d'interporre il consenso per via di *permessione* e per via di *disposizione* §. 640.

Consenso *permissivo* - Sua importanza e *valor logico* §. 641. - Suoi *effetti giuridici* §. 642. e 643.

Consenso *dispositivo* - Sua importanza e *valor logico* - Contiene un *duplici atto*, la *refutazione* e la *nuova investitura* §. 644. -

Suoi *effetti giuridici* nascenti tutti dalla *novazione* §. 645. e 646.

Ispezioni importanti da esaminarsi sul modo d'interporre il consenso §. 647.

1.^o Quale specie di consenso si deve in dubbio *presumere* intervenuto? §. 648.

2.^o *Riscontri di fatto* inducenti l' *intervento* del consenso *permissivo* §. 649. - e *dispositivo* §. 650.

3.^o Se il padrone diretto sia tenuto alla richiesta dell'alienatario d'interporre all'alienazione il consenso *dispositivo* anzichè il *permissivo*? §. 651. - *Soluzione della questione*

(a) rispetto ai *livelli privati* §. 651.

(b) rispetto ai *livelli di mano morta* *asente* stipulati avanti e dopo i moderni regolamenti §. 652.

(c) rispetto ai *livelli di mano morta non esente* - in ordine alla legge del 1769. §. 654. - ed in ordine ai *Mutuproprij* del 1791. §. 655. - 658.

ART. IV. *Della forma nella quale deve prestarsi il consenso.*

Livelli privati sottoposti al *gius romano* - *Immissione in possesso* e *stipulazione* del nuovo contratto §. 658.

Livelli di mano morta non esente - *Recognitione in dominum* - Quando deve esser fatta per via di *semplice dichiarazione* o per *istrumento pubblico* §. 659.

Livelli di mano morta asente - *Stipulazione* del nuovo contratto di *nuova investitura ex integro* §. 660. - Se il correlativo *istrumento* possa *rogarsi* dai *Cancellieri Comunitativi* « ivi » in nota

618. L' intervento della *volontà* del padrone diretto all'alienazione dei beni enfiteutici si designa comunemente, ora sotto il nome generico di *consenso*, ora sotto quelli più speciali di *licenza* e d' *assenso*. Prima adunque di entrare in materia crediamo opportuno spiegare l' importanza puramente grammaticale di questi vocaboli la quale esercita, come vedremo più sotto, non poca influenza sopra l' importanza giuridica di ciascuno di essi relativamente al soggetto di cui ci occupiamo.

619. Le denominazioni di *licenza*, *consenso*, *assenso* si riuniscono tutte ad esprimere l' idea generale e comune d' intervento dell' altrui volontà a legittimare e sanzionare certi determinati atti giuridici, e per quanto in pratica se ne faccia un uso promiscuo, differiscono però fra loro per lievi ma notabili modificazioni di questa idea generica e primitiva. Così quando si dice, che per l' esecuzione d' un certo atto determinato si esige la *licenza* d' una terza persona, si suppone necessariamente che dal concorso della volontà di questa dipende il concedere o nò la correlativa facoltà che non era prima nel richiedente e senza la quale non sarebbe l' atto stato lecito per l' avanti. Quando si dice poi che per l' esecuzione d' un atto vi è bisogno dell' altrui *consenso* si vuol significare la riunione libera di più volontà, e si suppone per conseguenza per ciascuna di esse la possibilità di rifiuto a concorrere all' esecuzione e perfezione dell' atto. Nell' *assenso* poi la volontà di cui si cerca l' intervento si limita ad una semplice e necessaria *adesione* ed *approvazione* dell' atto la quale può essere anche posteriore all' esecuzione del medesimo. Quando poi

l'esecuzione e l'efficacia dell'atto è indipendente affatto dall'altrui volontà di cui la prestazione è al tutto indifferente alla validità giuridica del medesimo, e ciò non pertanto fa d'uopo che l'atto per certe ragioni d'interesse particolare sia portato all'altrui notizia, allora basta la semplice *notificazione*. Concludendo; la *licenza* è concessione di *facoltà*; il *consenso* è riunione libera di volontà; l'*assenso* è *adesione necessaria* di volontà; la *notificazione* è semplice *notizia* e *notificazione* dipendente dall'altrui *intelletto* ma indipendente dall'altrui *volontà*.

620. Queste brevi osservazioni ci aprono più facilmente il cammino a risolvere le questioni disputate dai Trattatisti e dai pratici alla materia, se, e quando cioè il consenso del padrone diretto all'alienazione dei beni enfiteutici sia *necessario* o non *necessario*, *facoltativo*, o *contutto*, *permissivo*, o *dispositivo*, se e quando possa considerarsi come una *solennità formale od effettuale*, se e quando possa interpersi in un modo *tacito o espresso*, *contemporaneamente o posteriormente* all'alienazione seguita. Siccome però tutte queste specie e tutte queste modificazioni di consenso sono referibili, o alle diverse norme che regolano le diverse *classi di livelli*, o all'*indole* diversa degli *atti d'alienazione*, o al *modo* e alla *forma* diversa in cui s'interpone, così l'ordine logico che ci siamo prefissi di seguire ci obbliga a rimetterne la trattazione in altrettanti distinti articoli in ciascuno dei quali parleremo del consenso sotto uno degli aspetti di sopra indicati.

ARTICOLO I.

Del consenso in ordine alle diverse classi di livelli.

621. Diverse sono state le ragioni per cui gli antichi e moderni legislatori hanno richiesto l'intervento della volontà del padrone diretto nell'alienazione dei beni enfiteutici. Tralasciando quelle desunte da un ordine di cose che più non sussiste, qual'era nei tempi feudali una specie di omaggio e di recognizione per parte dell'alienante e dell'alienatario dell'*alto* dominio del concedente, e limitandoci a quelle che unicamente emergono nel sistema attuale puramente civile della proprietà fondiaria, tutte queste ragioni io diceva, si possono compendiare in questa formula generale « di procurare, cioè, la salvezza dell'interesse del padrone diretto, sia col fare dell'intervento di questa volontà una condizione *sospensiva* della validità dell'atto di alienazione del gius enfiteutico, sia semplicemente una condizione *resolutiva* dell'atto di alienazione ed un modo di caducità dal gius enfiteutico. » Decomponendo ora questa formula troviamo che l'interesse del padrone diretto nell'occasione di alienazione de' beni enfiteutici può considerarsi sotto diversi punti di vista più o meno importanti, più o meno lontani cioè

1.^o Interesse *positivo* di *riconsolidazione* del dominio utile col dominio diretto offrendo occasione al concedente di esercitare il diritto di *prelazione*.

2.^o Interesse *negativo*, consistente cioè nell'impedire, sia le divisioni a piccole frazioni del fondo

enfiteutico, sia le alienazioni in persone o proibite espressamente nel contratto, ovvero che non offrano garanzia bastante per il pagamento dell'annuo canone e per la buona conservazione del fondo.

3.^o Interesse pecuniario *immediato* all' effetto di conseguire il pagamento del *laudemio* e dei *quindenni*, e d'anno in anno il canone convenuto.

4.^o Finalmente un interesse, diremo così, *morale e probatorio*, di stabilire cioè e determinare in avvenire con precisione le relazioni giuridiche fra concedente, l'alienante e l'alienatario, sia col riconoscere quest' ultimo come semplice cessionario e surrogato in luogo del primo, sia collo stabilire con esso relazioni giuridiche affatto nuove e indipendenti dalla persona dell'alienante e stipulante un nuovo contratto d'Enfiteusi. Quali fra queste ragioni della necessità del consenso sianò tuttora sussistenti nella patria legislazione secondo le diverse classi di livelli forma l'oggetto appunto di questo articolo.

622. Due sono le principali classi dei livelli conosciute presso di noi

1.^a la classe dei livelli di dominio diretto dei *privati*,

2.^a la classe di livelli di dominio diretto delle *mani-morte*.

623. I livelli di dominio diretto dei *privati* se sono ereditarij restano anche attualmente subordinati alle disposizioni delle leggi Romane ; se pazonati, sono sottoposti alle consuetudini feudali.

624. Incominciando dai primi, cioè dagli *ereditarij* è da osservarsi in primo luogo, che in forza della *L. 3. Cod. de jure emphyteutico* della quale abbiamo altrove esposto e dichiarato il testo lette-

rale, il consenso del padrone diretto alla traslazione del gius enfiteutico (qualora non esistesse patto speciale in questo proposito nell'istrumento di concessione) deve considerarsi come una vera e propria *licenza*, ossia *concessione di facoltà*. Era quindi necessario e faceva condizione alla validità dell'atto, e perciò doveva precederne l'esecuzione e doveva attendersi dall'enfiteuta alienante per lo spazio di due intieri mesi. Decorso poi questo intervallo di tempo, se il padrone diretto non voleva esercitare il suo diritto di prelazione all'acquisto del fondo, e se l'alienatario era persona idonea al pagamento del canone, il consenso non era più necessario, alla *licenza* personale dell'uomo subentrava la *licenza* della legge, ed il concedente era obbligato ad aderire ed approvare l'alienazione (1). Secondariamente le ragioni speciali per cui si esigeva l'intervento del consenso del padrone diretto all'alienazione erano, di assicurare al medesimo l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto dell'Enfiteusi, il conseguimento del laudemio di passaggio, e finalmente d'impedire che i beni enfiteutici non passassero a persone inidonee ed incapaci *ad solvendum emphyteuticum canonem*; poichè allora trattandosi di livelli privati ereditarij sottoposti alle di-

(1) L. 3. Cod. de jur. emphyt. Se ne può vedere il testo nel Saggio Storico pag. 41. not. 1.

Pisana Laudemii super liquidatione del 23. Marzo 1803. p. 7. av. Raffaelli.

Florentina Devolutionis bonorum del 16. Settembre 1716. av. Luci §. 70.

sposizioni del gius Romano il concedente avrebbe avuto il diritto di ricusarlo (1).

625. Rispetto poi ai livelli privati *pazionati* e quindi inalienabili, il padrone diretto non era tenuto a prestare il suo consenso all'alienazione piena ed assoluta dei medesimi, poichè, come abbiamo veduto altrove, tali alienazioni in pregiudizio dei successivi chiamati non si sostengono oltre la vita dell'alienante. Diversamente si dovrebbe rispondere se si trattasse di semplice cessione della comodità di percipere i frutti durante il diritto dei cedenti e senza alterazioni dei patti, delle condizioni e delle vocazioni contenute nel primitivo contratto. Si deve osservare altresì, che il consenso del padrone diretto all'alienazione di simili livelli non può regolarmente accedere dopo la morte dell'alienante in pregiudizio del gius già quesito ai successivi compresi o chiamati a succedere nell'Enfiteusi (2).

626. Ciò che si è detto fin quì rispetto ai livelli privati e pazionati non si applica ai livelli acquistati a titolo oneroso, poichè il padrone diretto è costretto a prestare il suo consenso all'alienazione che ne faccia il primo acquirente, e persistendo a ricusarne

(1) *L. 3. Cod. de jur. emphyt.*

Fierli Opuscola sez. 5. pag. 41.

Tes. Ombros. vol. 6. dec. 57. n. 38. et seq.

Pisana seu Riparbellae banorum emphyteuticorum del 12. Giugno 1745. n. 38. av. Guerrazzi.

Clannon. Emphyteusis del 22. Giugno 1791 av. Simonelli Rel. nelle Select. vol. 6. part. 1. dec. 22. n. 4. e 5.

Fiorentina Emphyteusis del 9. Agosto 1791. §. Niente giavanda av. Maccianti.

(2) *Pisana Emphyteusis del 4. Settembre 1696. av. Venturini Rel. pag. 21. e 22.*

l'approvazione, questo consenso può restar supplito dall' ufficio del Giudice. La ragione per cui non è necessario questo consenso preventivo si è, che s'intende prestato anticipatamente fino da principio in forza della corresponsività del contratto. Ma in ogni caso il padrone diretto potrà sempre pretendere di esser notificato ed informato della persona dalla quale deve nell'avvenire esigere il pagamento del canone, e a quest' effetto compete e resta salva ad esso, non già ai successivi chiamati, qualunque azione per ottenere la dichiarazione della nullità dell' alienazione, qualora abbia dei giusti e fondati motivi per ottenerla (1).

627. Passando a parlare dei livelli di mano-morta bisogna distinguere rispetto ad essi in questo proposito due diversi stadi di legislazione, anteriormente cioè e posteriormente ai Motuproprij del 1792.

628. Nell'epoca anteriore al 1792. regolano la materia del consenso rispetto ai livelli di mano-morta *non esente* le leggi del 1751. e del 1769; e rispetto ai livelli di mano-morta *esente* i moderni Regolamenti pubblicati nel 1774. e nel 1776. e le Istruzioni del 1783.

(1) *Fierli Opuscola sez. 2. pag. 14. e Aggiunte sez. 2. pag. 89.*

Castri Florentini Fideicommissi del 30. Settembre 1701. av. Belluzzi pag. 37.

Florentina Restitutionis in integrum del 26. Gennaio 1777. av. Buonamici pag. 8.

Pisana Emphyteusis del 22. Marzo 1739. art. 4. §. Et revera etc. av. Meoli.

Pisana Emphyt. del 30. Aprile 1777. § Il motivo av. Buratti pag. 4.

Florent. Emphyt. del 7. Aprile 1781. § 5. av. Berti.

Florentina Fideicomm. quand bona emphyteutica del 4. Marzo 1803. av. Alberti Relat. §. Primariamente e seg.

629. La legge d'ammortizzazione pubblicata dall'Imperator Francesco I. nel 1751. cominciò a temperare il rigore del gius Romano. Si vede infatti fuor da quell'epoca introdursi nei nostri Tribunali (1) la massima, che l'enfiteuta non aveva l'obbligo di ricercare nell'alienazione de' beni enfiteutici il consenso del padrone diretto nè di aspettarlo, come ordina la *L. 3. Cod. de jure emphyt.*, per lo spazio di due mesi. Perciò l'alienazione o cessione del dominio utile, benchè fatta sotto la condizione e riservo del consenso del padrone diretto, dovea reputarsi valida ed efficace non ostante la mancanza di detto consenso quando al tempo dell'alienazione e cessione era stata promulgata la legge Cesarea in forza della quale il consenso del padrone diretto era necessario e coatto, nè poteva da lui negarsi ed opporsi al passaggio dei beni in altre persone laiche, salvo per altro sempre il diritto del laudemio e del canone.

630. Ma Leopoldo derogò affatto alle disposizioni del gius Romano colla pubblicazione della legge del 2. Marzo 1769, sostituendo al consenso *necessario*, e richiesto per modo di vera e propria *licenza* dalla Legge 3. *Cod. de jur. emphyt.*, la necessità d'una semplice notificazione *acciò fosse salvo l'interesse e tutti i diritti del padrone diretto, e sapesse egli chi sia per essere il debitore*

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 5. pag. 128.

Pisana seu Pontis Aere Laudemii superliquidat. av. Raffaelli pag. 7. e 8.

Papianen. seu Florentina Emphyt. del 10. Aprile 1779. av. Arrighi.

del canone e del laudemio minore e fosse come padrone diretto riconosciuto dall' istesso cessionario ed alienatario. Di qui nacque l'altra massima forense, che questo consenso non poteva far condizione alla validità dell'atto, nè era necessario per evitare la caducità, giacchè non poteva in modo alcuno diminuire quel pieno arbitrio di disporre che all'enfiteuta compete in forza della medesima legge (1).

631. In quanto poi ai livelli di mano-morta *esente* stipulati secondo i moderni Regolamenti questa notificazione, come risulta dal modello contrattuale, doveva farsi tanto dall'alienante che dall'alienatario sotto pena della nullità dell'atto affinché potesse procedersi al nuovo contratto di allivellazione a comodo dell'alienatario cogli stessi patti, e condizioni convenute nel primo contratto d'investitura (2). Ma gli *antichi* livelli di queste istesse mani-morte *esenti* contratti per *il passato* restavano sempre anche sotto questo rapporto del *consenso* soggetti all'influenza delle regole dei livelli privatizzati inalienabili, a meno che l'alienante non avesse adempito a tutte le formalità richieste dalle Istruzioni del 24. Maggio 1783 (3). È da avvertirsi

(1) *Saggio Storico* §. 324.

Fierli Opuscolo sez. 5. pag. 39. e Aggiunte sez. 5. pag. 129.

Florentina Emphyteusis del 18. Gennajo 1771. avanzi Meoli

§. *Contro questo et seg.*

Pisana Laudemii super liquidatione del 23. Marzo 1803. pag. 1.

7. e 8. av. *Raffaelli.*

(2) *Saggio Storico* §. 324.

(3) *Motuproprio de' 9. Aprile 1794.* pubblicato con *Notificazione de' 12. Aprile di detto anno* e riportato nel *Saggio Storico* pag. 396. not. 2.

però, che se si trattava di semplice cessione delle ragioni livellarie durante il diritto dei cedenti e senza alterazione alcuna dei patti e convenzioni contenute nel contratto, il consenso del padrone diretto poteva regolarmente prestarsi, quantunque si trattasse di livelli non concessi a forma dei moderni Regolamenti, senza che fosse necessario osservare le formalità prescritte con le Istruzioni del 24. Maggio 1783. nè ricercare la Sovrana approvazione. Risolto poi il diritto dei cedenti i chiamati nel primitivo contratto d'investitura conservano sempre il diritto di far risolvere la cessione, lo che aveva luogo, in tutti i livelli pazonati inalienabili (1).

632. Passando ora al secondo stadio di legislazione che è attualmente in vigore, il Gran-Duca Ferdinando III^a per le ragioni da noi esposte altrove con due Motuproprij pubblicati nel 1792. derogò alle antecedenti disposizioni Leopoldine, e volle che per le alienazioni dei livelli di qualunque mano-morta, tanto esente che non esente, alla semplice *notificazione* fosse sostituita la necessità di chiedere nel tempo, e termine di mesi due da decorrere dal dì dell'alienazione e sotto la pena della risoluzione dell'atto e della caducità dalle ragioni livellarie l'*assenso* del rispettivo padrone diretto, dal quale però non poteva negarsi (2). Fermando

(1) Rescritto de' 2. Maggio 1794. partecipato con Circolare della Camera delle Comunità de' 19. di detto mese ed anno. Vedi nel Saggio Storico ibidem.

Fierli Aggiunte sez. 14. in fine.

(2) *Saggio Storico* §. 440.

Fierli Opuscolo sez. 5. pag. 42. e 43. ed Aggiunte sez. 5. pag. 130. e 131.

Pontis Aetnae Alienationis quoad interesse Loti Pii del 12. Agosto 1794. av. Brichieri Colombi.

ora la nostra attenzione a queste leggi che costituiscono l'ultimo e presente stato della nostra legislazione rispetto ai livelli di mano morta, si presentano all'esame del Giureconsulto le seguenti importanti ispezioni relative all'indole giuridica di esso, alla necessità di chiederlo per parte dell'alienante, all'obbligazione di prestarlo per parte del padrone diretto, ed alla sanzione nel caso di contravvenzione alla medesima.

633. I.^o *Indole giuridica dell'assenso*. L'assenso richiesto dalle riforme legislative di Ferdinando III. è diverso essenzialmente dal consenso prescritto dalle Leggi Romane, poichè non costituisce come in queste una forma sostanziale ovvero una solennità *formale* (1) dell'atto di alienazione del gius enfiteutico necessaria alla validità dell'atto medesimo, ma si considera piuttosto come una specie di dichiarazione e permissione senza l'intervento della quale per altro dentro il termine stabilito dalla legge s'induce *ipso jure* la risoluzione dell'atto quanto ai contraenti, e la caducità dei medesimi da tutte le ragioni livellarie in modo che esse si riconsolidino nei rispettivi padroni diretti. Da queste differenze di legislazione discendono i seguenti corollarj pratici

(1) Secondo il linguaggio dei pratici il consenso è una solennità *formale* allorquando si richiede ad *integrare* l'atto per dare al medesimo l'esistenza e validità giuridica. Si considera poi una mera solennità *effettuale* allorquando si esige, come dicono i pratici, *non ad esse sed ad bene esse*, e semplicemente *ratione juris et praejudicii* cioè ad evitare il pregiudizio possibile della persona dalla quale si richiede. Si veda la *Pisana Emphyt.* del 22. Marzo 1739. av. Meoli pag. 8. e 9.

1.^o Non è necessario che l'assenso intervenga avanti o contemporaneamente al contratto, ma può accedere anche *ex intervallo*, seguire la già fatta alienazione, ed anche dopo la morte del disponente, purchè questa segua avanti la spirazione del termine legittimo, ed ancorchè il consenso del padrone diretto sia stato nell'istrumento richiesto assolutamente e per modo di condizione (1).

2.^o Che il compratore del fondo livellare il quale ha stipulato il patto del pagamento immediato del prezzo non può trattenerne, l'esecuzione per la mancanza del consenso del padrone diretto; perchè l'atto di compra e vendita è valido e perfetto in se medesimo e nella sua sostanza anche prima dell'intervento dell'assenso sebbene sia resolubile se non sia richiesto dentro il termine stabilito (2).

(1) *Fierli Opuscolo sez. 5. not. 13. pag. 55. Aggiunte res. 4 pag. 114.*

Pisana Emphyt. del 31. Agosto 1696. av. Belluzzi §. ult.

Fnnen. Emphyt. del 13. Gennaio 1713. coram Aldovrando pag. 5. e 6.

Pisana Emphyt. del 22. Marzo 1739. coram Meoli pag. 8. 9. e 11.

S. Lucen. praet. Nullitatis Apoecharum del 23. Settebr. 1785. §. E noi ee. av. Simonelli.

Pisana Emphyt. del 20. Luglio 1787. av. Maggi §. 15. e 16.

Clonnen. Cessionis Emphyt. del 23. Settembre 1790. ov. Cernigiani nell' Select. vol. 5. part. 2. dec. 70. n. 1.

Clannen. Emphyt. del 22. Giugno 1791. av. Simonelli Relat. nelle Select. vol. 6. part. 1. dec. 22. n. 45.

Florentina seu Castri Franchi Infer. praet. devolutionis del 28. Settembre 1792. av. Maggi pag. 17.

Florentina Immissionis del 2. Ottobre 1801. av. Roffoelli §. 20.

Pisana seu Pontis Aerae Loudemii super liquidatione del 23. Marzo 1803. pag. 2.

(2) *Pisano seu Pontis Aerae Loudemii super liquidatione del 23. Marzo 1803. av. Roffoelli pag. 8.*

Tesor. del For. Toscan. vol. 2. pag. 163.

3.° Che per conseguenza il patto di non alienare senza l'interpellazione e consenso del concedente regolarmente nulla opera di più di quello che operano nella soggetta materia le regole di gius sulle quali è modellato (1).

634. II.° *La necessità di chieder l'assenso* del padrone diretto non diminuisce il pieno e libero arbitrio di disporre dei beni enfiteutici ridotti dalla legge o dal patto quasi allodiali, perchè è questo l'unico mezzo capace di salvare l'interesse del padrone diretto, interesse che nei livelli quasi allodiali, a differenza del gius Romano, si restringe unicamente al conseguimento del piccolo laudemio, all'esazione del canone ed alla recognizione in dominum (2). Si è detto unicamente, poichè come abbiamo veduto altrove, questo pieno arbitrio di disporre non permette al padrone diretto di opporsi alle alienazioni parziali del fondo, nè può ricevere limite dalla qualità della persona dell'alienatario (3) e come vedremo a suo luogo manca egualmente nei livelli di mano-morta l'interesse di *riconsolidazione* del dominio utile col diretto per l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto dell'Enfiteusi. Sarà però in ogni caso ufficio di buon livellare usare tutte le debite diligenze affinchè l'in-

(1) *Florentina Fideicommissi quoad bona emphyteutica* del 4. Murzo 1803. cor. Alberti Relat. pag. 7.

(2) *Fierli Aggiunte* sez. 4. pag. 114.

Fanen. Emphyt. del 13. Gennajo 1713. coram Aldovrando pag. 5. e 6.

Pisana seu Pontis Aere Laudemii super liquidazione av. Raf. faelli pag. 9.

(3) Vedi sopra ai §§. 561. et segg.

teresse del padrone diretto resti salvo ed immune per ogni aspetto da qualunque danno (1).

635. III.^o *Assenso coattivo*. Il padrone diretto non può recusare il suo assenso all'alienazione dell'Enfiteusi senza una giusta causa. Tale certamente non sarebbe, nè potrebbe esser mai quella dedotta dall'interesse dei chiamati esistenti, il diritto dei quali in simili livelli è sempre eventuale e dipendente dalla non fatta disposizione (2). Nel caso poi d'ingiusto e irragionevol rifiuto di prestar l'assenso all'alienazione, il Giudice può supplirvi e far celebrare il correlativo istrumento *ex officio* (3).

636. IV.^o *Sanzione*. Non richiedendo il consenso nel tempo voluto dalle leggi del 1792, l'enfiteuta incorre per il fatto proprio nella nullità del contratto, nullità che l'obbliga a rifondere tutte le spese dell'atto nullo ed a rifare i danni agli alienatarj (4). Si osservi però, che l'eccezione del difetto di consenso e della nullità relativa non può opporsi che dal solo padrone diretto per l'utilità del quale si esige l'assenso stesso onde non risenta danno e pregiudizio dall'alienazione dell'Enfiteusi, non già dai chiamati nella pazione rispetto ai quali sarebbe un'eccezione del gius del terzo e quindi inammissibile. Nè gioverebbe opporre, che gl'invi-

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 5. pag. 130.

Glannen. Cessionis Emphyt. del 22. Settembre 1790. av. *Mocioni e Cercignani Relat. fra le Select.* vol. 5. part. 2. dec. 70. n. 19

(2) *Pisana Emphyt.* del 22. Marzo 1739. av. *Meoli Art. IV.*

(3) *Pisana Emphyt.* del 30. Aprile 1777. av. *Buratti §. Il* motivo cc.

(4) *Pontis Aerae Alienationis* del 12. Agosto 1794. pag. 9. *Tes. del For. Toscan.* vol. 3. dec. 54. pag. 185.

tati dalla pazione potessero talvolta con tal mezzo difendere il proprio possesso, poichè troppo è distinto e separato il loro interesse da quello del padrone diretto (1).

A R T I C O L O I I .

Del consenso relativamente agli atti di disposizione.

637. Richiamando in questo luogo le distinzioni dell'alienazione del gius enfiteutico in *propria ed impropria, attuale e potenziale, piena e meno piena*, sono da ritenersi le seguenti osservazioni.

638. Primieramente che il consenso del padrone diretto non è necessario

1.^o Quando si tratta soltanto di disposizione nel ceto dei compresi nell'investitura intervertendo l'ordine della successione stabilita dalla pazione per la ragione che allora non segue alcuna alterazione materiale delle persone (2).

(1) Fierli *Aggiunte* sez. 4. pag. 114.

Pisana Emphyt. del 31. Agosto 1696. av. Belluzzi §. Quando quidem ec. e §. Vel demum etc.

Fanen. Emphyt. del 13. Gennajo 1713, avanti Aldovrando pag. 5. e 6.

Pisana Emphyt. del 22. Marzo 1739. av. Meoli Art. IV.

Decisione della già Corte d' Appello di Firenze nella Raccolta del Vallerini vol. 1, dec. 47.

(2) Fierli *Opuscolo* sez. 5. not. 14. pag. 56.

Florentina Fideicomm. quoad bona Emphyt. del 4. Marzo 1803. cor. Alberti Rel. pag. 8.

Cucilianen. bonarum Emphyteuticorum del 1. Marzo 1788. In secondo luogo av. Ulivelli.

2.° Non è necessario neppure per l'imposizione d'una *ipoteca* o d'una *servitù* sul fondo enfiteutico perchè non contengono una vera, effettiva, attuale e piena alienazione del gius enfiteutico (1).

3.° Per la medesima ragione non importa che intervenga nell'alienazione *condizionale*, e molto meno nella *semplice promessa d'alienare* (2).

639. Passando in secondo luogo agli atti di vera, attuale e piena alienazione, si domanda, se il consenso sarà necessario nella *permuta* e negli atti *gratuiti* tanto fra i vivi che d'ultima volontà? Rispetto alla *permuta* non si richiede, a sentimento degli interpreti del gius Romano, il consenso del padrone diretto per la ragione che non è in potestà del medesimo offrire quella identica cosa per cui l'enfiteuta si determinò a trasferire in altrui e ricevere in cambio del fondo enfiteutico (3). In quanto poi agli atti di gratuita disposizione il *Cujacio* nega similmente che si richieda il consenso del concedente osservando, che sarebbe del tutto ridicolo che il padrone diretto pretendesse *sibi potius praedium donari quam alteri* (4). Altri poi sostengono l'affermativa, non perchè il padrone diretto *fundum sibi donari velit*, ma per esercitare il diritto di con-

(1) Voet, in *Pandectas in tit. si ager vectigal*, n. 24.

(2) *Pisana seu Clannen. bonorum* del 23. Settembre 1749, eventi *Ulivelli* §. 74. e 76.

(3) *Cujac. recit. in L. 3. Cod. de jur. emphyt. e paratit. in eumd. tit.*

Donell comment. jur. civ. lib. 9. cap. 14. n. 16. - 19.

(4) *L. 1. infra Cod. de fund. patrimonial.*

Cujac. recit. in L. 3. Cod. de jur. emphyt. e parat. in Cod. de jur. emphyt.

solidare l'utile col diretto dominio eleggendo di pagare il prezzo del fondo al donatario (1). Ma quest'ultima opinione non può ammettersi perchè, come osserva a proposito l'istesso *Cujacio*, se il diritto di retratto fosse in questo caso esercibile si verrebbe in sostanza a distrugger l'effetto dell'atto d'alienazione ritogliendo la cosa al donatario o all'erede, e così ad impedire indirettamente i modi di gratuita disposizione (2). Checchè sia però di tutte queste dispute puramente teoriche e dottrinali sulla necessità del consenso nel caso di donazione, permuta, testamento, è d'uopo procedere in pratica colla distinzione degli effetti per cui si chiede il consenso. Se si tratta dell'esercizio del gius di prelazione, non vi è dubbio che il consenso non sarebbe necessario perchè in simili casi questo diritto non può più esercitarsi per le ragioni che abbiamo allegate. Ma l'assenso sarà sempre necessario all'oggetto di riconoscere il nuovo enfiteuta, di conseguire il laudemio ed il canone (3).

(1) *Brunemann, repetit. in L. 3. Cod. de jur. emphyt. n. 3. e 4.*

(2) *Cujacio Paratit. in tit. Cod. de jur. emphyt. « Hoc enim non est velut in emptoris locum succedere, quod in venditione contingit sed donatario, novo quoddam emptionis genere, rem suam eripere. Denique liberalitas cujusque impeditur si res ipsa ad donatarium non perveniet cujus solius causa res donatur. »*

Donell. Comment. jur. civ. lib. 9. cap. 14. n. 16. - 19.

(3) *Vinn. Select. jur. quest. lib. 2. cap. 2.*

*Dei diversi modi d' interposizione
del consenso.*

640. Il padrone diretto può interporre il suo consenso all' alienazione del gius enfiteutico in un duplice modo, *permissivo* cioè e *dispositivo*. Questi modi differiscono essenzialmente fra loro, non tanto per la loro importanza logica, quanto per gli effetti giuridici che da ciascuno di essi derivano.

641. Si dice interposto il solo consenso *permissivo* allorquando il padrone diretto si limita a dare la sua *adesione ed approvazione* semplice all'atto di alienazione e approvazione richiesta indistintamente da tutte le legislazioni. (1) Sono adunque pure ed immediate conseguenze del concetto logico di questo consenso

1.^a che il dominio utile de' fondi dalla persona dell'alienante passa *direttamente* in quella dell'alienatario, senza il concorso o frapposizione d' alcuna altra persona. (2)

2.^a che l' alienatario è semplicemente *surrogato* nel luogo dell' enfiteuta alienante, cioè in quel diritto temporale e resolubile che questi aveva ne' be-

(1) Fierli Opuscolo sez. 5. pag. 55. not. 14. e Aggiunte sez. 5. pag. 131. e 132.

Florent. Emphyt. del 3. Ottobre 1732. av. Sorba §. n. 13.

Sancta Lucen. praet. nullitat. apocharum del 23. Settembre 1785. Imperciucchè osservava ec. av. Simonelli.

Clannen. Emphyt. del 22. Giugno 1791. av. Simonelli Relat. §. 11.

(2) Pisana seu Liburnen. Bonorum del 9. Febbr. 1784. pag. 10.

ni enfiteutici da durare presso di esso ed altre persone nominate nella vendita tutto quel tempo che sarebbe rimasto presso il venditore se non lo avesse venduto. Questa seconda conseguenza non è che l'applicazione di quegli assiomi derivati più dalla logica naturale che dalla legge positiva, cioè che *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*, e che il surrogato non può vantare diritti maggiori di quello in di cui luogo venne sostituito (1).

642. Gli *effetti giuridici* dell'interposizione del consenso *permissivo* sono i seguenti (2)

1.^o restano in pieno vigore le obbligazioni che dal primitivo contratto risultano a favore del padrone diretto, nè s' induce alcuna alterazione nei patti convenuti nella antica investitura

2.^o per determinare la durata dell'investitura non si attende la linea dell'alienatario ma quella dell'alienante. I chiamati nel primitivo contratto stanno allora a misurare colla loro esistenza

(1) *Florentina Emphyt.* del 3. Ottobre 1732. av. Sorba §. 11. 34.

(2) *Ficuli aggiunte* sez. 5. pag. 132.

Florent. Devolut. Bonorum del 16. Settembre 1716. av. Luci §. 23.

Pisana Laudemiarum del 16. Marzo 1781. av. Vinci Relat. §. Convieni in seconda luogo pag. 3.

S. Lucen. praet. nullitatis apacharum del 23. Settemb. 1785. av. Simonelli nelle *Select.* vol. 1. part. 2. dec. 76. n. 2. e 3.

Clannen. Emphyt. del 22. Giugno 1791. av. Simonelli Relat. §. 12.

Arretina Laudemiarum et Quindennarum av. Simonelli Relat. del 30. Settemb. 1796. §. 24. e 25.

Florent. Fideicomm. quoad bona emphyteutica del 16. Marzo 1803. av. Alberti Relat. pag. 17.

Pistarien Emphyt. quoad praetens. devolutionem ob lineam finitum dici 11. Settemb. 1829. av. il Supremo Consiglio §. 96. 119.

il tempo per il quale erasi convenuta la durata delle concessioni livellarie.

Ritenuti questi effetti, è certo che il padrone diretto nulla perde del diritto acquistato all'esazione del canone ed all'osservanza dei patti contro le persone comprese nell'antecedente investitura; nè tampoco del suo gius di reversione per la deficienza della linea dell'alienante.

643. Relativamente però ai secondi degli enunciati effetti, che per l'interposizione cioè del consenso permissivo all'alienazione si tiene ferma la linea dell'alienante, nè a quella vien sostituita la linea dell'alienatario, di modo che la durata del livello deve sempre misurarsi dalla linea del cedente non già da quella del cessionario, si deve osservare, che questa regola soffre una limitazione trattandosi di manimorte o luoghi pii i quali per un antica consuetudine hanno praticato nei rispettivi Decreti di prestazione del consenso, benchè semplicemente permissivo, di apporre la dichiarazione che debba riconoscersi la linea dell'alienatario. Questa consuetudine merita di esser rispettata al pari della legge scritta come quella che facilita ai padroni diretti la prova della terminazione delle linee senza bisogno di rintracciare la perseveranza di quelle degli alienanti originarj investiti, ricerca il più delle volte difficile ed imbarazzante. (1)

644. Si dice interposto dal padrone diretto il con-

(1) *Pierli Aggiunte* sez. 5. pag. 132. e 133.

Arretina Laudemiorum et Quindennorum del 30. Settemb. 1796. av. *Simonelli Rel.* §. 24. et segg. rispetto ai Livelli del Capitolo della Cattedrale d' Arezzo.

senso *dispositivo* allorquando il medesimo non si limita alla pura e semplice adesione ed approvazione dell'atto di alienazione ma procede di più ad una nuova investitura *ex integro* a favore dell'alienatario e della sua linea nel quale si trasferisce la qualità di nuovo enfiteuta. (1) È di necessità logica adunque che il consenso *dispositivo* contenga, se non espressamente, almeno implicitamente ed occultamente due atti. (2)

1.° l'atto della *refutazione* del dominio utile fatta dall'alienante ed accettata dal padrone diretto, atto che deve necessariamente essere anteriore perchè senza di esso non potrebbe procedere alla nuova concessione. (3)

(1) *Fierli Opuscolo* sez. 5. pag. 55. not. 14. e *Aggiunte* sez. 5. pag. 131. e 132.

Florentina Devolutionis Bonorum del 19. Gennajo 1713. av. Farsetti, Neri, e Vieri pag. 3. 6.

Florentina Emphyt. del 3. Ottobre 1732. av. Sorba §. 11. 13.

Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1781. §. Convienec. av. Vinci Rel.

Sancta Lucen. praet. nullit. apocharum del 23. Settemb. 1785. §. *Imperciochè* asservava av. Simonelli.

Clannen. Emphyt. del 22. Giug. 1791. §. 11. av. Simonelli Rel.

(2) *Fierli Opuscolo* sez. 5. pag. 55. not. 14.

Florentina Devolutionis Bonorum del 19. Gennajo 1772. av. Farsetti, Neri, e Vieri, Franciscus ec.

Florentina seu Pupien. Emphyt. del 20. Settemb. 1782. §. 31. av. Simonelli.

S. Lucen. praet. nullit. apocharum del 23. Settemb. 1785. av. Simonelli nelle *select.* vol. 1. part. 2. dec. 76. n. 2. e 3.

Castri Franchi Infer. Bonorum Emphyt. super praetens. rein. integrat. del 31. Settemb. 1800. av. Simonelli Rel. §. 12.

(3) *Pisana seu Liburnen. Bonorum* del 5. Febbr. 1791. av. Baccucci pag. 10.

Clannen. Emphyt. del 22. Giugna 1791. av. Simonelli Relat. nelle *select.* vol. 6. part. 1. dec. 22. §. 18. e 19.

2.° l'atto della *nuova investitura ex integro* che si fa dallo stesso padrone diretto a favore dell'alienatario estraneo e della sua linea.

Si deve peraltro opportunamente osservare in questo proposito, che l'atto dell'accettazione implicita del dominio utile, e l'atto del nuovo contratto ed investitura sono due atti distinti e indipendenti l'uno dall'altro. Il primo non ha bisogno di solennità alcuna, poichè non può contener danno alcuno per parte della mano morta padrona diretta. Il secondo poi ha bisogno delle solennità integrative perchè questo danno può esistere, come se a cagion d'esempio fossero omesse le cautele e garanzie che per l'interesse del padrone diretto esistevano nel precedente contratto, ragion per cui questi danni sono valutabili all'effetto della rescissione (1) come vedremo nell'ultimo libro in cui parleremo delle rinnovazioni.

645. Gli effetti giuridici dell'interposizione del consenso *dispositivo* sono (2)

(1) *Detta Clannen*. §. 21. 24.

(2) *Fierli Aggiunte* sez. 5. pag. 132.

Florentina Devolutionis Bonorum del 19. Gennojo 1712. av. *Vieri* pag. 3. 6.

Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1781. av. *Raffuelli, Vinci, e Brichieri* pag. 3.

Florent, seu Pupien, Emphyt. del 20. Settemb. 1782. av. *Simonelli Rel.* §. 4. 8.

Arratina Emphyt. super quindennis del 18. Settemb. 1785. av. *Brichieri, Maggi, e Cercignani Rel.* nelle recentissime dec. 32. n. 16.

S. Lucen. praet. nullit. apocharum del 23. Settemb. 1785. av. *Simonelli nelle select.* vol. 1. part. 2. dec. 76. n. 2. 3.

Clannen. Emphyt. del 22. Giugno 1791. av. *Simonelli Relat.* §. 12. 13. 20.

Pistorien. Emphyt. quoad praetens. devolut. ob lineam finitum dici 21. Settemb. 1839. av. *il Supremo Consiglio* §. 96. 113.

1.^o di risolvere il primo contratto di concessione enfiteutica e di togliere qualunque vincolo ed obbligazione fra l'alienante ed il padrone diretto.

2.^o che la durata dell'enfiteusi più non si misuri dalla linea dell'alienante ma da quella dell'alienatario.

646. La prestazione adunque di questa specie di consenso fa perdere al padrone diretto ogni azione contro l'alienante, non tanto per la reversione in mancanza della linea di esso, quanto per l'esazione del canone e per l'osservanza dei patti, ancorchè l'alienatario fosse meno idoneo del cedente, e non avesse prestata alcuna cautela a favore del padrone diretto. Questa liberazione è prodotta in virtù della *novazione* contenuta virtualmente nel consenso dispositivo; ed ha luogo indistintamente per ogni specie di livello, e massimamente in quelli ridotti dalla legge alienabili, dei quali la libera contrattazione, come altrove abbiamo veduto, resterebbe troppo impedita se fosse permesso alla manomorta padrona diretta il molestare gli enfiteuti alienanti per il debito dei canoni creati dagli alienatarij o per i deterioramenti da loro cagionati nei beni enfiteutici alienati col consenso dispositivo del padrone diretto. Ma trattandosi d'un livello di dominio diretto d'una Chiesa potranno esser riservate al successore del beneficio le ragioni per azere, non tanto contro la persona del cessionario ed alienatario, quanto contro gli eredi del precedente Rettore che prestò il suo consenso *dispositivo* a favore d'una persona meno idonea e solvente senza le debite cautele. (1)

(1) *Flerli Opuscolo sez. 5. pag. 50. e 51.*

Channen, Emphyt. del 22. Giugno 1791. av. Livelli, e Simonelli Relat.

647. Considerata l'indole logica e gli effetti giuridici del consenso permissivo e dispositivo restano sopra questa materia alcune ispezioni importanti, cioè

1.^o Quale di queste due specie di consenso si debba presumere intervenuta;

2.^o Quali sono le caratteristiche di fatto per riconoscere in pratica una specie di consenso dall'altra

3.^o Finalmente, se trattandosi di livelli di manimorte il padrone diretto possa essere alla richiesta dell'alienatario obbligato ad interporre il consenso *dispositivo* anzichè il *permissivo*?

648. I. Regularmente il consenso prestato dal padrone diretto all'alienazione del livello si presume sempre *permissivo*, qualunque siano le formule che nel prestarlo sono state usate. La ragione di questa presunzione è dedotta dalla natura stessa del contratto di livello il quale, perfezionandosi col semplice consenso dei contraenti, non può lecitamente disciogliersi che col solo consenso d' ambedue le parti. Perchè adunque si possa dire distrutta la prima investitura ed aboliti i patti e le condizioni nascenti dal primitivo contratto non basta il fatto dell'alienazione, ma necessariamente si richiede, che a questa alienazione concorra la volontà del padrone diretto, e che questa volontà non si limiti semplicemente a permettere e ad aderire al fatto dell'alienazione, ma si estenda ad operare un'intera e completa *novazione* ossia trasfusione del vecchio in un nuovo Contratto di livello. (1) Ora la novazione d'un ob-

(1) *Florentina Emphyt.* del 3. Ottobre 1732. *av. Sorba* §. 32, 34.
Pistorien. Emphyt. quoad *præteritam devolutionem ob lineam*
finitum diei 21. Settemb. 1829. *av. il Supremo Consiglio* §. 119. 122.

bligazione in un'altra e la mutazione della persona del debitore non si presume e non si deve ammettere se non risulta chiarissima dalla volontà espressa dei contraenti o almeno dalla tacita che equivalga all'espressa per mezzo di fatti e di argomenti urgentissimi e necessarij. (1) Coerentemente a questa presunzione favorevole nel dubbio al consenso permissivo ed esclusiva del dispositivo è stata adottata come regola d'interpretazione nel Foro la conclusione, che il consenso prestato dal padrone diretto all'alienazione dell'enfiteusi deve sempre intendersi strettamente senza che possa supplirsi in ciò che in esso si trova omissso e molto meno estendersi ad una renunzia dei diritti e delle azioni del padrone diretto. (2)

649. II. *Riscontri di fatto* per distinguere una specie di consenso dall'altra. Si reputa *permissivo* il consenso generalmente quando il padrone diretto lo ha prestato colle opportune riserve ed accompagnato da clausole *preservative* de' suoi diritti (*salvis*) o con clausole semplicemente *surrogatorie* (*ponens in locum*) le quali costituiscono riscontri univoci di fatto, che il padrone diretto non intendesse nè di mutare la linea dell'alienante nè di recedere per la sua parte dalla precedente non per anche resoluta enfiteusi. (3) Si reputa poi indubitabilmente *permissivo* nella semplice *cessione* dell'enfiteusi senza alterazione alcuna dei patti convenuti nel primi-

(1) *L. Novationum final. Cod. de novationibus, Fierli Theoricæ vol. 2. pag. 169. et segg.*

(2) *Florentina Emphyt. del 16. Settembre 1716. av. Belluzzi R. b.*

(3) *Florentina Emphyt. del 7. Ottob. 1732. av. Sorba Rel. c. 47. Arretina Laudemiorum del 10. Luglio 1773. av. Morelli pag. 19.*

tivo istrumento, nella qual cessione il cessionario rappresenta il cedente: (1)

650. Fra le caratteristiche *di fatto* che dimostrano cumulativamente o isolatamente la prestazione del consenso *dispositivo* si possono annoverare le seguenti (2)

1.^o Confessione dell' alienatario di ritenere a livello i beni del padrone diretto;

2.^o Promessa di pagare il canone al padrone diretto;

3.^o Promessa di osservare tutti i patti stipulati nella originaria concessione.

4.^o Ratifica, e conferma della cessione fatta e dazione della nuova investitura per parte del padrone diretto;

5.^o Recesso dalla linea dell' alienante e adozione di quella dell' alienatario, che soleva di regola sempre praticarsi nel consenso prestato dalle mense Vescovili di Toscana nelle alienazioni dei livelli resi alienabili dalla consuetudine. (3)

651. III. La questione se il padrone diretto sia tenuto alla richiesta dell' alienatario d' interporre all' alienazione il consenso *dispositivo* anzichè il *permissivo*, è di facile risoluzione rispetto ai livelli *pri-*

(1) *Detta Arretina Laudemiorum* §. *Se così ec.*

(2) *Clannen. Emphyt.* del 22. Giugno 1791. *av. Simonelli nelle select.* vol. 6. part. 1. dec. 22. c. 17. e 18.

(3) *Fierli Aggiunte* sez. 5. pag. 137. n. 19.

Pisana Emphyt. del 22. Marzo 1738. art. 11. *av. Meoli.*

Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1781. §. *Questa ec.* e §. *La prima et segg.* *av. Vinei Relat.* e pag. 15.

Sanct. Lucen. priet. nullit. apocharum del 23. Settemb. 1785. *av. Simonelli nelle select.* vol. 1. part. 2. dec. 76. n. 4. et segg.

vati alienabili nei quali non ci sembra soggetta a controversia la risposta affermativa, vale a dire che il padrone diretto, quando l'alienazione è stata fatta ad una persona solvente e non vuole acquistare per se l'util dominio, è tenuto a riconoscere come nuovo enfiteuta l'alienatario e ad immetterlo in possesso del fondo enfiteutico celebrando con esso un nuovo contratto. (1) Rispetto però ai livelli di *mano morta* bisogna ricorrere alle solite distinzioni fra i livelli di manomorta esente e non esente, anteriori e posteriori ai moderni regolamenti.

652. Finchè si tratta di livelli moderni di *mano-morta esente* contratti secondo i nuovi Regolamenti niun dubbio, che il consenso che essa presta all'alienazione non sia necessariamente e coattivamente *dispositivo*, come lo dimostra il §. 4. del Modello contrattuale ove si parla espressamente del *nuovo contratto di allivellazione* da celebrarsi a comodo ed in faccia dell'alienatario e della sostituzione della linea di esso a quella dell'alienante (2). In quanto poi alle alienazioni dei livelli *antichi* di diretto dominio della stessa *mano-morta esente* padrona diretta, il consenso non era *coatto* a meno che non fossero scrupolosamente adempite le formalità e solennità prescritte dalle Istruzioni del 1783. per la ragione che questi livelli erano sempre pazonati e quindi inalienabili (3) Ma qua-

(1) L. 5. Cod. de jur. Emphyt.
Saggio Storico §. 49.

(2) Saggio Storico §. 324.

(3) Si veda il *Motuproprio* del 9. Aprile 1794. nel Saggio Storico pag. 326. not. 2.

lora fossero state adempite queste solennità, e qualora la Sovrana approvazione colla forza dell' autorità legislativa avesse remosso l'ostacolo della pazione, il consenso che prestava la mano-morta padrona diretta a tali alienazioni era egualmente e necessariamente *dispositivo* perchè « ivi » si doveva « procedere con i rispettivi cessionarj alla stipulazione del nuovo contratto con i medesimi patti, « condizioni e cautele con i quali si celebrano gl' « istrumenti dei moderni livelli delle dette aziende « secondo i nuovi regolamenti » (1).

653. La questione però non è di egualmente facile risoluzione rispetto ai livelli di mano-morta non esente per le vicende legislative alle quali questa materia del consenso è andata soggetta avanti e dopo i Motuproprij del 1792.

654. Sebbene la legge del 2. Marzo 1769. non contenga veruna espressa disposizione col soccorso della quale risolvere una tal questione, è certo però che essa non volle nè abolire nè distruggere che quei diritti i quali erano in opposizione colla libera commerciabilità dei beni. Ora è certo del pari, che niuno ostacolo alla commerciabilità dei beni, oggetto espressamente contemplato dalla legge, può insorgere dal mantenere alla mano-morta il diritto, che di ragione comune gli compete, di prestare a suo talento alle alienazioni fatte il consenso permissivo o *dispositivo*, diritto che dovè essere incluso nella generica preservativa contenuta nella legge la quale non aboli

(1) *Dette Istruzioni de' 24. Maggio 1783.*
Circolare de' 16. Novembre 1866. in fine.

certamente questa forense distinzione fra i due consensi. Nè a questa conclusione può opporsi ragionevolmente che nella alienazione dei beni livellarij delle Mense di Pisa, d'Arezzo e di Fiesole interven- ga sempre il consenso dispositivo del padrone diretto poichè questa consuetudine è semplicemente dimo- strativa d' un *fatto*, ma non esclude che rigorosa- mente in *diritto* il consenso dispositivo debba consi- derarsi in ogni caso ed indistintamente *obbligatorio*.

655. Ma i Motuproprij del 1792. tante volte ram- mentati applicabili egualmente ai livelli di qualun- que mano-morta tanto esente che non esente contengono una doppia dichiarazione 1.^a *che i rispettivi padroni diretti non potessero negare l'assenso a dette alienazioni*; 2.^a *che non potessero negare egual- mente di procedere alla stipulazione del contratto con i nuovi acquirenti*. Ora quali sono le conseguen- ze giuridiche che si possono logicamente dedurre da tali disposizioni per la retta soluzione della questio- ne di cui ci occupiamo? Esaminiamolo.

656. Dalla prima disposizione che rese coatto l'assenso di qualunque mano-morta alle alienazioni livellarie non si può inferire che questo assenso debba essere necessariamente *dispositivo*. Se la mano-morta non può impedire le disposizioni che si fanno dall'enfi- teuta, durante la primitiva investitura, essa per altro a nulla più è tenuta riguardo all'alienatario che ad approvare e permettere il passaggio dei beni da una persona in un'altra. L'assenso adunque che essa è ob- bligata di prestare continua ad essere, quale ad essa piace d'interporlo, ora permissivo, ora dispositivo secondo le vedute del proprio interesse particolare nelle diverse circostanze dei casi contingibili. Egual-

mente dalla seconda dichiarazione inducente nella mano-morta padrona diretta l'obbligo di procedere alla *stipulazione* del contratto coi nuovi acquirenti non si può dedurre per necessità la conseguenza, che questi contratti debbano essere distruttivi di tutti i patti e condizioni inerenti all'antica concessione, non tanto in ciò che spetta alle azioni competenti per l'esazione del canone, quanto in ciò che riguarda l'azione alla reversione per deficienza della linea dell'alienante anteriormente investita. In altre parole, l'obbligo di stipulare un altro contratto di livello cogli alienatarj non contiene necessariamente (rispetto almeno ai livelli di mano-morta non esente) l'obbligo di abolire in tutta la loro estensione le ragioni e le azioni che per il vecchio contratto competevano al padrone diretto contro l'alienante e di operare così una *novazione assoluta e completa* (1). Tali in sostanza sono state le ragioni principali che hanno determinato la Suprema Giudicatura civile della Toscaua a fissare recentemente la massima, che nei livelli di mano-morta non esente, quantunque l'assenso sia sempre coatto e necessario per il padrone diretto, non è però egualmente *coatto e necessario* il modo di prestarlo, restando sempre

(1) Che sia stata dal Legislatore Toscano tenuta ferma la distinzione fra consenso permissivo e dispositivo rispetto ai livelli di mano-morta sottoposta alla legge del 2. Marzo 1769. lo dimostra anche la Circolare del 20. Dicembre 1819. riportata nel Saggio Storico pag. 397. in nota, le di cui disposizioni non si possono limitare alle sole cessioni *personali* ai cedenti, ma colpiscono egualmente anche le alienazioni del vero e proprio gius formale del livello.

in libertà d'interporlo sia *permissivamente* sia *dispositivamente* (1).

657. Ma, prescindendo ancora dall'autorità somma che una tal opinione esclusiva della necessità del consenso *dispositivo* ha ricevuto dalla decisione del Supremo Consiglio, sembra a noi che la massima stabilita sia la più conforme non tanto alle regole di gius Romano relative alla *novazione*, regole che esercitano tanta influenza sulla teoria del consenso da prestarsi nelle alienazioni enfiteutiche, quanto allo spirito della patria legge del 1769. che volle preservati alla mano morta esente tutti i diritti e tutte le azioni che ad essa competevano per diritto comune. Ci confortarono poi vieppiù in questa nostra persuasione due semplici, ma per noi decisive avvertenze. La prima dedotta dall'Art. V. §. 5. delle Istruzioni dei Notari nel quale si dice che nelle alienazioni di questi beni *il dominio utile passa immediatamente dal disponente nel nuovo enfiteuta senza che segua reversione o acquisto alle mani-morte e senza bisogno di nuova investitura*. Ora, se si venisse ad ammettere l'opinione contraria della necessità del consenso *dispositivo*, per le cose di sopra avviluppate sull'indole logica e giuridica di questo consenso, si verrebbe per conseguenza ad ammettere la necessità della refutazione del dominio utile fatta dall'enfiteuta alienante nella mano-morta padrona diretta, quindi

(1) Si veda la dotta e magistral Decisione intitolata *Pistorien. Emphyteusis quoad praet. devolutionem ob lineam finitam diei 21. Septembris 1829. av. il Supremo Consiglio §. 122. - 151.* a relazione del Sig. Consigliere Brocchi, oggi merittissimo Presidente di questa Suprema Giudicatura Civile della Toscana.

l'acquisto almeno *momentaneo* di esso util dominio per investirene ex integro l'alienatario; quindi la necessità della grazia per rimuovere l'ostacolo delle leggi d'ammortizzazione. Ma questa triplice necessità di *refutazione*, d'*acquisto*, e di *grazia* viene espressamente esclusa da questa dichiarazione delle Istruzioni; adunque il consenso all'alienazione non può dirsi coattivamente dispositivo. La seconda si desume dalla considerazione degli assurdi che ne nascerebbero ammettendo l'opposta opinione. Se in fatti per ogni alienazione di un livello di mano-morta sottoposta alla legge del 1769. il padrone diretto potesse esser costretto ad interporre un consenso dispositivo ed a sostituire la linea dell'alienatario a quella dell'alienante non per anche esaurita sarebbe indefinitamente ritardata, per non dire tolta affatto, alla mano-morta padrona diretta la speranza della devoluzione dei miglioramenti fatti nel fondo livellare anteriormente al 1769. per i quali ella ha il diritto letteralmente preservatoli dal §. 19. della legge, di potere alla prossima investitura *ex integro*, e nel solo successivo contratto da stipularsi per ogni caso di caducità accrescere il canone ed il laudemio d'ingresso in proporzione di detti miglioramenti, come vedremo più estesamente a suo luogo.

ARTICOLO IV.

*Della Forma nella quale deve prestarsi
il consenso.*

658. Per gius Romano se l'alienazione dell'Enfiteusi era stata fatta a persone solventi e non proibite il concedente era obbligato a dare il possesso del fondo al nuovo enfiteuta (*in possessionem suscipere*) ed a riconoscerlo personalmente come tale per mezzo di atto solenne da celebrarsi in Roma presso il Maestro del censo e nelle provincie presso il Preside o avanti i Difensori delle Città (1).

659. Se si tratta di livelli di mano-morta *non esente* e sottoposti alla legge del 2. Marzo 1769. basterà la semplice *ricognizione in dominum* e rispettivamente in livellare fatta fra padrone diretto e l'alienatario, senza che vi sia bisogno d'una nuova concessione ex integro e d'una nuova investitura. Quindi in simili alienazioni le mani-morte per la prestazione di tal consenso e per la stipulazione del correlativo istrumento non hanno bisogno della grazia di ammortizzazione, poichè non segue neppur momentaneamente nè refutazione nè reversione del dominio utile alla mano-morta(2). In quanto poi alla forma in cui deve prestarsi questo consenso *permissivo* nelle alienazioni dei livelli di mano-morta non esente

(1) L. 3 Cod. de jur. emphyt.

Saggio Storico §. 49.

(2) Istruzioni per i Notari Art. V. §. 5.

Saggio Storico §. 317.

Ficelli Opuscolo sez. 3. pag. 37.

il Rescritto de' 23. Ottobre 1819 pubblicato con Circolare del 20. Dicembre di detto anno distingue la cessione semplice delle ragioni livellarie durante il diritto dei cedenti dalla cessione assoluta e piena del gius enfiteutico. Nel primo caso non è necessaria la celebrazione d'un pubblico istrumento di recognizione in dominum, ed il padrone diretto deve contentarsi di emettere tal suo consenso per mezzo di *semplice dichiarazione* dietro la sola esibizione dell'atto di cessione livellaria. Nel secondo caso poi, argomentando a contrario sensu, la *recognizione in dominum* deve esser fatta per pubblico istrumento (1). In ogni caso poi si deve avvertire, che la prestazione del consenso per parte della mano-morta non esente padrona diretta, e la celebrazione del correlativo istrumento non ha bisogno di alcuna solennità tutelare, sì perchè è un atto necessario, sì perchè non contiene per parte del padrone diretto veruna alienazione, ma è piuttosto una conferma ed una ratifica della concessione enfiteutica (2).

660. Se si tratta poi di livelli di mano-morta *esente* ricondotti o da ricondursi a tenore dei moderni Regolamenti è necessario sempre il nuovo contratto di allivellazione e la nuova concessione ed investitura ex integro a favore dell'alienatario per l'istesso canone e cogli stessi patti e condizioni convenute nel primo contratto d'investitura, e si sostituisce sempre la linea dell'alienatario a quella dell'

(1) Si può vedere il testo di questo Rescritto nel Saggio Storico pag. 397. in nota.

(2) Fierli Aggiunte sez. 3. pag. 97.

alienante (1). Il precetto poi contenuto nel modello contrattuale di dover ripetere nel nuovo contratto di allivellazione i medesimi patti e condizioni del precedente contratto riguarda soltanto i requisiti *intrinseci* costituenti la natura dell'Emfiteusi e dei livelli quasi allodiali, non già i requisiti e le condizioni *estrinseche* ed accessorie, fra i quali vi è pure la fidejussione (2).

(1) *Patti, e condizioni per i livelli Comunitativi* §. 4.

Istruzioni de' 24. Maggio 1783.

Motuproprio de' 22. Ottobre 1792.

Circolare de' 16. Novembre 1826. in fine.

Saggio Storico §. 307.

(2) *Clunnen, Cessionis Emphyteusis* del 22. Settembre 1790. av. Brichieri nelle *Select.* vol. 5. part. 2. n. 12. 13.

Crediamo opportuno aggiungere in questo luogo il testo letterale d'una Circolare partecipata sotto dì 19. Dicembre 1818. ai Cancellieri Comunitativi dal Soprintendente della Camera delle Comunità da noi omessa nel Saggio Storico, e relativa appunto alla stipulazione dei contratti di cessione di livello di diretto dominio delle Comunità « ivi » Estendo stato promosso il dubbio se il Cancelliere Comunitativo rivestito del carattere di Notaro possa rogarsi dell'atto di cessione fra privato e privato dei fondi livellari di diretto dominio delle Comunità, la I. e R. Consulta, avuto presente il disposto della legge del dì 11. Febbrajo 1815., la quale non permette ai Cancellieri Comunitativi rivestiti delle qualità di Notaro se non che il rogito degli atti interessanti sostanzialmente le Comunità, ha dichiarato -- Che qualora nel contratto di cessione intervenga la Comunità per mezzo di suo rappresentante, e presti nell'atto stesso il suo consenso alla cessione, può il contratto di cessione a cui uotal consenso va uolto essere rogato dal Cancelliere Comunitativo, bene inteso, che egli ritenga il carattere di Notaro; e che non è permesso al Cancelliere suddetto il rogito di tali atti di cessione quando si enuncia in essi il consenso già ottenuto, o si pone il consenso stesso in condizione, o non si fa del medesimo menzione veruna, e così tutte le volte che manca nel contratto l'effettivo intervento della Comunità per la prestazione del suo consenso -- Comunico a V. S. la surriferita dichiarazione in sequela della partecipazione ricevuta per mezzo di biglietto della prefata I. e R. Consulta de' 7. Dicembre corrente, affinché possa servirle di regola nei congrui casi ec. »

*Del diritto di prelazione del padrone diretto
all'acquisto del dominio utile.*

SOMMARIO

- D**iritto di prelazione secondo il gius Romano - compete nella sola vendita del gius costitutivo §. 661.
 Se compete nei livelli Toscani di dominio diretto dei privati non ostante l'abolizione del gius di retratto? §. 662.
 Se compete al padrone diretto nei livelli di *mano-morta* tanto *esente* che *non esente* §. 663.
 Efficacia del *patto resolutivo* dell'alienazione nel caso che il padrone diretto voglia dedurre all'esercizio la prelazione §. 664.

661. Il diritto di prelazione all'acquisto del dominio utile in caso di alienazione fu stabilito dal gius Romano a favore del concedente il quale dentro due mesi doveva dichiararsi, se intendeva di acquistarlo egli stesso al prezzo medesimo *vero*, non *simulato*, ed alle medesime condizioni che un estraneo gli avesse offerto. Trascorso poi questo termine senza che il padrone diretto avesse dato alcuna risposta o una risposta negativa, poteva l'enfiteuta liberamente alienabile e trasferirlo in qualunque estraneo purchè

fosse persona solvente e non proibita (1). Questo diritto di prelazione poi competeva relativamente soltanto all'alienazione posta in essere per mezzo di vendita, non già quando il gius enfiteutico si trasferiva in altri, o a titolo di permuta o con modi gratuiti sia fra i vivi, sia per atti d'ultima volontà per le ragioni che superiormente abbiamo accennate (2).

662. Non vi è dubbio che questo diritto del padrone diretto non possa anche attualmente esercitarsi nei livelli *privati e laicali* non ostante l'abolizione del gius di *retrato* fatta in Toscana dalla legge Leopoldina de' 22. febbrajo 1778. la quale si limitò soltanto a distruggere le molteplici prelazioni nascenti dagli statuti e consuetudini locali e municipali e preservò letteralmente le disposizioni del gius comune Romano dal quale unicamente riconosce la sua origine questa specie di gius di prelazione nella materia enfiteutica (3). Vero è per altro che rimarrebbe compreso nella sanzione della legge patria la prelazione che potesse pretendere l'enfiteuta nel caso inverso dell'alienazione del dominio diretto fatta dal concedente come quella che, essendo ignota alle leggi Romane, non poteva per conseguenza restar preservata nella generica abolizione di simili diritti fatta dal Toscano Legislatore (4).

(1) L. 3. Cod. de jur. emphyt.

Saggio Storico §. 49.

(2) Vedi sopra §. 639.

Cujac. Parat. in tit. de jur. emphyt. « ivi » Ad venditores « pertinet non ad coeteras alienationis species. »

(3) Vedi detta Legge e Saggio Storico §. 262.

(4) Fierli sez. 6. pag. 149 not. 5.

Tes. Ombros. vol. 8. dec. 50. n. 12. e 13.

663. Finquì dei livelli privati. Ma il diritto di retratto o prelazione del padrone diretto all'acquisto del dominio utile rispetto ai livelli di mano-morta non esente fù e si trova abolito implicitamente in forza delle leggi di ammortizzazione le quali dichiarano le mani-morte incapaci di qualunque acquisto, e per conseguenza anche dell'acquisto del dominio utile (1). Relativamente poi ai livelli di mano-morta *esente* dalla censura delle leggi di ammortizzazione, sebbene non osti l'incapacità di acquistare si deve dire egualmente abolito perchè subentra in ogni caso di alienazione sì necessaria che volontaria il diritto dell'alienatario alla coattiva riallivellazione del fondo (2).

664. Il *patto risolutivo* dell'alienazione nel caso in cui il padrone diretto voglia esercitare il suo gius di prelazione sarà egli lecito ove si trovi apposto dall'enfiteuta alienante nel contratto di cessione d'un livello laicale privato? ovvero ha egli la resistenza della legge a talchè si possa dire inteso al pregiudizio del padrone diretto il quale con un tal mezzo verrebbe a restar privo del diritto prelativo conferitogli dalla legge Romana? I nostri Tribunali hanno risoluto una tal questione distinguendo se l'enfiteuta il quale ha stipulato il ritorno ai suoi primi diritti qualora il padrone diretto avesse voluto profittare della sua prelazione si fosse o nò determinato

(1) *Saggio Storico* §. 325

Pierli Aggiunte sez. 6. pag. 139. e 140.

Istruzioni pei Notari Articolo IV §. 1.

(2) *Ibidem*.

all' alienazione per alcun riguardo speciale d' interesse o d' affezione verso la persona dell' alienatario. Nel caso in cui l' enfiteuta fosse stato indifferente verso la persona dell' alienatario l' esclusione del padrone diretto conteuta virtualmente nel patto avrebbe incontrato indubitatamente la resistenza della legge, e si sarebbe dovuto presumere apposta all' oggetto di privare il padrone diretto dell' esercizio de' suoi diritti. Se poi l' enfiteuta si fosse determinato all' alienazione in vista unicamente della persona dell' alienatario, allora in tali circostanze l' apposizione del suddetto patto non ha nulla di condannabile e di vizioso e vien reputato una semplice e lecita cautela. Ora non vi è legge che vieti l' uso delle cautele dirette ad evitare il retratto semprechè siano disgiunte dalla frode, ossia dall' animo di far passare il fondo in altri ad esclusione di quello cui compete la prelazione, frode per altro che non può presumersi giammai, e che deve provarsi dal padrone diretto. In quali casi poi possa applicarsi questa distinzione si può rilevare dal contesto dell' istrumento di alienazione e dalle formule che l' accompagnano, come pure dall' esistenza o non esistenza d' odio o di emulazione fra il padrone diretto e l' alienante. Ma risoluta la cessione il padrone diretto potrà esercitare immediatamente il suo diritto di prelazione? Nò, perchè verificato il caso contemplato di questa manifestazione della volontà del padrone diretto ad esser preferito, la cessione medesima si ha come giammai fatta non fosse e ritornano le cose nello stato primitivo. Quindi l' enfiteuta alienante restituito nel possesso del fon-

do non potrà esser costretto di venderlo al padrone diritto seppure non si determina ad una nuova alienazione (1).

(1) *Piscien, Pacti resolutivi del 29. Settembre 1797. av. Certignani nelle Recent. vol. 2. dec. 17. per tot.*

CAPITOLO III.

Del diritto del padrone diretto a conseguire in occasione dell'alienazione una certa determinata prestazione pecuniaria.

S O M M A R I O

Due specie di prestazioni, *Ludemj di passaggio e Quindennj.*

ART. I. Del *laudemio* minore ossia di *passaggio* §. 665.

Ipezioni principali nella materia del *laudemio* §. 666.

I.^o *Fondamenti di ragione* del *laudemio* di *passaggio* §. 667.

Sono diversi secondo le diverse epoche storiche di questo contratto e secondo le diverse legislazioni §. 667. - Quali furono

1.^o nei tempi in cui vigeva esclusivamente il *gius Romano* - *Immissione in possesso* §. 668.

2.^o nei tempi di *mistura feudale* - necessità del consenso §. 669.

3.^o nei tempi moderni di pura ragione civile ed economica - E' un frutto civile eventuale §. 670.

II.^o *Notura ed indole giuridica dell'azione* per esigere il *laudemio* di *passaggio* §. 671.

Quando, da chi, e o chi si deve §. 672.

Se compete al padrone diretto per il consegnimento del *laudemio* l'*ipoteca* sul fondo livellare §. 673.

Prova della qualità enfiteutica necessaria per esigere il *laudemio* §. 674.

III.^o *Degli atti e modi di disposizione in occasione dei quali si deve il laudemio*

Non è dovuto per la *successione* e *gius accrescendi* fra i compresi, per le alienazioni imperfette, nulle, rescisse §. 675.

Esame particolare dei diversi modi e atti d'alienazione nei quali si deve o non il *laudemio* §. 676.

1.^o *Alienazione impropria* nei compresi - *Legittimo*, *divisione* e *aggiudicazione* del fondo livellare §. 677.

2.^o *Alienazione potenziale* - *Obbligazione e ipoteca* - *Imposizione del censo* sul fondo enfiteutico §. 678.

3.^o *Alienazione meno piena* - Alienazione parziale - *Servitù* - *Affitto* - Cessione della comodità di percepire i frutti §. 679.

4.^o *Alienazione piena* - Atti a titolo gratuito - *Testamenti* - *Donazioni* §. 680.

Atti a titolo corrispettivo - Alienazioni necessarie - *Dazione in soluto* ai ereditori - *Transazione* §. 681.

Alienazioni volontarie - *Locazione a lungo tempo* - *Permuta* - *Dote* §. 682.

Compra e vendita - Se si debba un doppio laudemio quando è accompagnata dal patto di *recupera* - ovvero se per la *retrovendita* si deve pagar laudemio §. 683.

IV.^o *Della tassa del laudemio di passaggio.*

Tassa legale e convenzionale nei livelli privati §. 684.

Tassa legale nei livelli di *mano-morta esente e non esente* §. 685.

Consuetudine di alcune *Mense* di Toscana rispetto al pagamento del laudemio di passaggio §. 686.

V.^o *Della liquidazione del laudemio di passaggio.*

Qual'epoca si deve attendere per questa liquidazione, se quella dell'alienazione o del consenso prestato? §. 687.

Come si debba fare la liquidazione §. 688.

Se il quantitativo del laudemio debba calcolarsi e liquidarsi anche sul valore dei *miglioramenti posteriori* alla concessione comunque *refettibili* §. 689.

Risoluzione della questione *oi termini del gius comune.*

Il laudemio deve calcolarsi sul valore totale del dominio utile al tempo della concessione §. 690. - *Ragioni* di questa conclusione §. 691.

1.^o *Inseparabilità dei miglioramenti dal suolo* - A chi si acquistano durante il contratto §. 692.

2.^o *Individuà del contratto, del prezzo, e del consenso all'alienazione* §. 693.

3.^o *Parità di trattamento fra padrone diretto ed enfiteuta* §. 694.

Rivoluzione della questione ai termini della legge del 2. Marzo 1769.

Disposizioni testuali correlative di questa legge §. 695. - *Posizione della questione* §. 696. - *Opinioni opposte* fra loro §. 697.

Fondamenti dell'opinione che ammetteva nel calcolo del laudemio i *miglioramenti posteriori* §. 698, e dell'opinione contraria §. 700.

Interpretazione della disposizione della legge del 2. Marzo 1769. che comanda la *perseveranza* e proibisce l' *accrescimento diretto e indiretto* del laudemio §. 698.

Interpretazione di quella disposizione della legge del 2. Marzo 1769. che pone i *miglioramenti nel patrimonio libero dell'enfiteuta* e li dichiara *suscettibili di tutti i vineoli di ragion comune per*

messi non ostante qualunque patto e convenzione che venisse stipulata in contrario §. 699. - 702. - 705. - 710.

Proprietà dei miglioramenti come *credito* e come *sostanza* §. 701.

Quale delle due opinioni allegate è preferibile di fronte alla lettera ed allo spirito economico della legge del 2. Marzo 1769. §. 702. - 705. - 710.

Limitazione alla regola che ha stabilito il calcolo dei miglioramenti *posteriori* - Prestazione del consenso *dispositivo* e pagamento d'un *laudemio magno stralcinto* §. 74.

Obiezioni contro l'opinione rimasta vittoriosa nel Foro che ammette il calcolo dei miglioramenti *posteriori* §. 705. - Risposta alle medesime §. 706. - 710.

ART. II. *Dei quindennj.*

Titolo di ragione del pagamento dei quindennj §. 710.

In quali casi non è dovuto il pagamento dei medesimi - *Corpi morali essenti* - *Patto d'affrancare* - *Fondi rovinosi e infruttiferi* §. 711.

Se il pagamento dei quindennj sia lecito in ordine alla nostra legge §. 712.

665. Abbiamo già detto che uno de' limiti giuridici posti alla legittima disponibilità de' beni enfiteutici si è il diritto del padrone diretto a conseguire in occasione dell'alienazione una certa determinata prestazione pecuniaria. Questa prestazione, che ordinariamente sempre si deve in ogni caso d'alienazione, è conosciuta sotto il nome di *laudemio piccolo, minore, o di passaggio* per distinguerlo dal *laudemio maggiore o d'ingresso*, detto anche volgarmente d'*entrata* che si suol pagare in ogni nuova concessione *ex integro*. In taluni casi poi straordinarij, e per le ragioni che vedremo a suo luogo, al *laudemio piccolo* sono stati sostituiti i così detti *quindennj*. Quindi la natural divisione di

questo capitolo in due articoli distinti nei quali tratteremo separatamente di ciascuna di queste prestazioni.

A R T I C O L O I.

Del laudemio minore ossia di passaggio.

666. In quest' articolo occorrono più e diverse ispezioni. Esamineremo il *fondamento di ragione* a cui si appoggia questa prestazione, l'indole e natura dell' *azione* giuridica per conseguirla, i *modi* e gli *atti* di disposizione per cui si può o non si può esigerne il pagamento; qual ne sia la *tassa* legale, ossia la quota costante ed invariabile nella quale è dovuto, finalmente i *metodi di calcolo e di stima* per determinarne e liquidarne in pratica il preciso *quantitativo*.

§. I.

Dei fondamenti di ragione sui quali si appoggia il debito del laudemio.

667. Il laudemio *minore* e di *passaggio* si deve indipendentemente da qualunque convenzione per *natura* del contratto d' enfiteusi in occasione dell' alienazione del gius enfiteutico legittimamente fatta. (1) Quest' alienazione ne è, per dir così, la cau-

(1) *Montesquieu Elem. Jurisp. Civ. de Emphyt. vol. 1. pag. 134.*
Facultatis Laudemiorum del 3. Settemb. 1769. av. Meoû f. E
questo cc.

sa *materiale ed occasionale*, ma la vera causa *morale e giuridica*, ossia il fondamento di ragione a cui si appoggia il debito di questa prestazione e di questo diritto *casuale* ed eventuale del padrone diretto è riposto altrove, e bisogna cercarlo nelle relazioni morali e giuridiche che emergono e si stabiliscono per questo fatto dell'alienazione fra padrone diretto, l'alienante, e l'alienatario. Queste relazioni furono diverse secondo le diverse *epoche storiche* e secondo le *diverse legislazioni*.

668. Nell'epoca in cui vigeva esclusivamente il diritto Romano la causa vera del laudemio era la necessità dell'*inmissione in possesso* sul fondo enfiteutico che l'alienatario era obbligato ad ottenere dal proprietario del fondo. Lo dimostrano con evidenza quelle parole della *L. 3. Cod. de jure emphyteutico* in cui l'Imperator Giustiniano, dopo avere indicato la necessità di quest'immissione e della celebrazione del correlativo contratto, soggiunge immediatamente » *Et ne avaritia tenti domini nam gnam molem pecuniarum propter hoc efflagitent non amplius eis liceat pro suscriptione sua vel depositione, nisi quinquagesimam partem pretii vel aestimationis loci, qui ad aliam personam transfertur, accipere* »

669. Nei tempi di mezzo in cui per la mistura del gius Romano insieme colle cosuetudini feudali e degli statuti municipali si formò il così detto *diritto comune* il laudemio di passaggio si doveva principalmente, come il nome stesso significa, per il consenso ed approvazione prestata dal padrone diretto all'alienazione del feudo, e per analogia dell'enfiteusi, a talchè s'introdusse nel foro la mas-

sima, che laddove non si ricercava l'interposizione, di questo consenso od approvazione, il laudemio non era dovuto e mancava nel padrone diretto la ragione e l'azione per chiederlo. (1)

670. Ma nei tempi più *moderni*, che chiameremo di ragione puramente *civile-economica* introdotta in Toscana *principalmente dall' epoca delle riforme Leopoldine*, non possono esercitare un'esclusiva influenza le ragioni predominanti per gius Romano e per le consuetudini feudali, sì perchè non è più necessario che il padrone diretto immetta personalmente in possesso del fondo l'alienatario allorchando l'alienazione è stata fatta col consenso semplicemente *permissivo*; sì perchè in qualunque modo intervenga questo consenso il laudemio non può considerarsi come un premio ed una ricompensa per un'atto che è divenuto per il padrone diretto obbligatorio per legge nei livelli alienabili, e che per conseguenza più non dipende dalla sua libera volontà. Eliminate adunque e tolte di mezzo tutte queste considerazioni, l'indole morale e giuridica di questa prestazione nei tempi attuali resta puramente *economica e civile*, ed il laudemio in vece di essere un premio ed una ricompensa per l'immissione in possesso, come per gius romano, o come una specie di contribuzione dovuta al domino diretto

(1) Rodon, *de reb. ecclesiast. non alienand. quest.* 66. n. 15. Valasco *de jur. Emphyt. quest.* 29.

Fierli *Opuscolo sez. 9. pag. 90. e Aggiunte sez. 9. pag. 37. pag. 55. not. 1.*

Fuzulana Laudemiorum del 3. Settemb. 1763. art. 2. §. II Laudemio ec. av. Meoli.

dal nuovo possessore del feudo o dell'enfiteusi, può e deve considerarsi come un frutto ed una rendita meramente civile, straordinaria ed eventuale della cosa enfiteutica che si esige in occasione dell'alienazione. (1)

§. II.

Dell' azione per esigere il laudemio.

671. Premesse queste avvertenze generali di cui vedremo nel progresso di quest' articolo l'influenza somma sulla risoluzione di alcune importanti questioni, dobbiamo cercare, *quando, da chi, e a chi* e con quale *azione*, per quali *atti* e in qual *quantità* sia dovuto il pagamento del laudemio.

672. Il diritto ad esigere il laudemio di passaggio compete per gius Romano allorchando il padrone diretto non aveva voluto esercitare il suo diritto di prelazione all'acquisto del gius enfiteutico. Perciò la domanda del laudemio escludeva l'azione alla prelazione e viceversa. (2) Si doveva poi sentire dall'alienatario ed acquirente del livello non già dall'alienante. (3) E per le ragioni esposte di sopra considerandosi come un frutto distinto e se-

(1) *Oldrad. cons. 24. in princip.*

Surd. dec. 31. n. 11. et segg.

Flerli Aggiunte sez. 9. pag. 56. not. 1.

(2) *L. 3. Cod. de jur. Emphyt.*

Fulgin. tit. de laudem. quaest. 24. e 27.

(3) *L. 3. Cod. de jur. emphyt.*

Coccej disput. de Emphyt. cap. 8. n. 3.

Fulgin. tit. de laudem. quaest. 3.

parato dalla cosa stessa enfiteutica, cedeva a vantaggio dell'usufruttuario non del proprietario del dominio diretto. (1)

673. Non esiste nel gius Romano alcuna espressa disposizione colla quale si attribuisca al concedente l'enfiteusi un'azione ipotecaria per il conseguimento del laudemio nel caso d'alienazione. Ciò non pertanto nelle scuole e nel Foro esistono due opposte opinioni su questo proposito, l'una affermativa l'altra negativa. La prima opinione che ammette una tacita ipoteca considera il laudemio come un'onere reale che passa in qualunque possessore. (2) Ma quei Dottori che considerano la prestazione del laudemio come un frutto della cosa enfiteutica non lo reputano un'onere reale, e quindi tengono l'opinione contraria più plausibile e più fondata in ragione, vale a dire che per il conseguimento di esso non compete al padrone diretto veruna ipoteca ma una semplice azione personale contro l'alienatario. (3)

674. Rispetto alla prova della qualità enfiteuti-

(1) Rodon. de reb. eccl'es. non alienand. quaest. 66. n. 14.

Amadeo de Pont. de laudem. quaest. 20.

Fulgin. tit. de laudem. quaest. 21.

Surd. dec. 31. n. 12.

Fierli Aggiunte sez. 9. pag. 56. not. 1.

(2) Ant. Faber. in Cod. lib. 4. tit. 43. defn. 47. e 68.

Fulgin. tit. de laudem. quaest. 2.

Fierli Opuscolo sez. 9. pag. 96.

Tes. Ombr. vol. 6. dec. 1. n. 15.

(3) Oldrad. cons. 24. in princ.

Fulgin. tit. de laudem. quaest. 2.

Surd. dec. 31. n. 11. et segg.

Fierli Aggiunte sez. 9. pag. 56. not. 1.

ca del Contratto, che per esigere il laudemio di passaggio si esige in difetto dell' istrumento d'enfiteusi, è da osservarsi richiedersi questa più rigorosa che per l'esazione del semplice canone, meno rigorosa però che per la reversione dei beni nel caso di caducità. La ragione di questa differenza nel rigor delle prove è chiara abbastanza. Quando si tratta dell'esazione del canone può bastare anche la prova generica della qualità enfiteutica del contratto perchè questa prestazione può convenire anche ad una convenzione meramente locatizia e censuale. Ma quando si tratta del laudemio, allora è giusto che la prova sia più precisa, e più urgente, e più qualificata perchè si coarta e si restringe il contratto al solo titolo dell'*enfiteusi* di cui è un elemento speciale e naturale la prestazione del laudemio in occasione d'alienazione. Si esige poi una prova meno rigorosa che nell'azione per la caducità perchè nell'esazione del laudemio non si tratta di spogliare un terzo del possesso dei beni, ma di riscuotere una semplice prestazione pecuniaria, e quindi si ammettono anche le semplici prove artificiali. (1)

§. III.

Degli atti, e modi di disposizione in occasione dei quali si deve il laudemio.

675. Passando ai *modi* e agli *atti* di disposizione è da osservarsi generalmente che la prestazione

(1) *Arretina Emphyt. et Laudemiorum del 31. Gennaio 1755.*
av. Meoli nel Tes. Omb. vol. 5. dec. 52. n. 13. - 19.

del laudemio è dovuta in occasione d'un *alienazione* qualunque siasi, e viceversa non è dovuta laddove questa alienazione non ha un'esistenza sia materiale sia giuridica. Così

1.º Non si paga laudemio per la *successione* nei beni enfiteutici delle persone chiamate dalla pazione. Quindi non si deve nè dai figli nè dai nipoti perchè rispetto ad essi non è un nuovo acquisto ma la continuazione della medesima investitura. (1) Non è dovuto neppure allorchè si fa luogo al *gius accrescendi* fra le persone comprese nella investitura medesima essendo questo un modo di successione come abbiamo altrove veduto. (2)

2.º Non si paga il laudemio quando manca la reale tradizione della cosa enfiteutica che renda *perfetta* l'alienazione, non bastando a quest'effetto la clausola del costituito o del precario che non esercitano alcuna efficacia quando si tratta di riconoscere un altro padrone. (3) Lo stesso dicasi se l'alienazione è *nulla* ed invalida nè ha sortito il suo

(1) Coccej *de emphyt. dispnt.* cap. 8. n. 4.

Fulgin. tit. *de laudem. quest.* 8. n. 8.

Calcl. *de emphyt. extinct.* lib. 4. cap. 16. n. 41.

Montebucici *Elem Jurispr. Civil. de Emphyt.* vol. 1. pag. 134.

Fierli *Opuscolo sez. 9. pag. 92. e Aggiunte sez. 9. pag. 43.*

(2) Vedi sopra §§. 400. et segg.

Antonell. *de tempor. legal.* lib. 3. cap. 7. n. 50.

Gratian. *Discept.* Forens. cap. 36. n. 5.

Fierli *Aggiunte sez. 9. pag. 43.*

(3) Burg. *de laudem.* part. 1. inspect. 1. n. 9. et seq.

Ruin. jun. cons. 183. n. 13. et seq.

Antonell. *de tempor. legal.* lib. 3. cap. 7. n. 62.

Cancer. var. *revolut.* part. 1. cup. 12. n. 22. et seq.

Fierli *Aggiunte sez. 9. pag. 42.*

effetto e quando è stata rescissa per il capo della lesione (1).

676. Scendendo ora ai modi d'alienazione in specie, e riprendendo come abbiamo fatto nella materia del consenso le diverse classi che abbiamo fra questi modi distinto, dobbiamo ritenere che il laudemio non è dovuto nei modi d'alienazione *impropria*, *potenziale* e *meno piena*, e che viceversa è sempre dovuto nelle alienazioni *proprie*, *attuali*, *piene*, *semplici* ed *assolute* dei beni livellari. Importa però sviluppare con qualche estensione quanto in poche parole abbiamo compendiosamente ristretto.

677. 1.^o *Alienazione impropria*. Non si deve in generale il pagamento del laudemio per l'alienazione nei compresi, sì perchè in quanto ad essi non si fa luogo ad un nuovo acquisto reputandosi una continuazione della prima investitura, come ancora perchè tali persone essendo state una volta generalmente approvate non hanno bisogno d'una nuova speciale approvazione (2). Quindi non si deve

1.^o allorquando il padre lascia il fondo enfiteutico al figlio per la sua legittima (3).

2.^o Nella *divisione* del fondo livellare fra i fratelli tutti compresi nella investitura (4).

(1) Fierli Opuscolo sez. 9. pag. 92.

(2) Caldas de emphyt. lib. 4. cap. 16. n. 41.

Fulgin. tit. de laudem. qu. 8. n. 28.

Coccej de emphyt. disp. cap. 8. n. 4.

Fierli Opusc. sez. 92. e Agg. sez. 9. pag. 43.

(3) Cancer. variar. resolut. part. 1. cap. 11. n. 11.

Antonell. de temp. legal. lib. 3. cap. 7. n. 57.

Fierli Aggiunte sez. 9. pag. 43.

(4) Coccej de emphyteus disput. cap. 8. n. 9.

Fulgin. tit. de laudem. qu. 5.

3.° Nelle *aggiudicazioni* del fondo enfiteutico ad un solo dei coeredi nel giudizio *familiae erciscundae* o *communi dividundo* ricevendo gli altri in denaro o in altre assegni la loro porzione. Sebbene in fatti quest'aggiudicazione contenga implicitamente una compra e vendita delle porzioni spettanti agli altri coeredi e condomini, tuttavia si considera come un'alienazione impropria e necessaria. Non vi è dubbio però che sarebbe dovuto il pagamento del laudemio se l'aggiudicatario dopo la fatta aggiudicazione trasferisse in tutto o in parte in persone estranee la cosa aggiudicata (1).

678. II.° *Alienazione potenziale*. Nell'alienazione sospesa dall'evento d'una qualche condizione non si deve pagamento alcuno di laudemio (2). Tale sarebbe quella che contiene virtualmente l'*obligazione* ed *ipoteca* del fondo enfiteutico la quale non diviene *attuale* se non nel caso del non fatto pagamento del debito (3). Per questa istessa ragione non si paga il laudemio per l'imposizione d'un *censo* sul fondo enfiteutico non seguendo per tale imposizione una vera e propria alienazione ma costituendosi soltanto una specie d'ipoteca e un diritto ai frutti che spettano all'enfiteuta come domino utile (4).

679. III.° *Alienazione meno piena*. Non biso-

(1) Voet, in Pandect. in tit. si ager vectigal. n. 35.

(2) Amadeo de Pont. de laudemio qu. 39. in fin.
Antonell. de tempor. legal. lib. 3. cap. 7. n. 61.
Coccej de emphyt. disp. cap. 8. n. 8.

(3) Fulgin. tit. de laudem. qu. 9.

(4) Idem quaest. 10.

guna confondere l'alienazione *meno piena* d'uno degli elementi costituenti il dominio utile coll'alienazione *parziale* del fondo enfiteutico. Mentre in fatti si deve sempre il laudemio al padrone diretto per l'alienazione di una sola parte del livello in proporzione però del prezzo e della stima della porzione alienata, (1) non si deve poi alcuna prestazione nel caso di alienazione *meno piena*. Quindi

1.º Non si paga il laudemio per l'imposizione d'una qualche *servitù* nel fondo enfiteutico (2).

2.º Non si paga egualmente per gli *affitti* e le alienazioni a breve tempo (3).

3.º Nella vendita della *comodità* di *percipere i frutti* o dell'*usufrutto* del fondo enfiteutico durante la *vita* soltanto del cedente non si deve il pagamento del laudemio perchè non segue traslazione dell'utile dominio (4), ma si dovrà se l'alienazione segua durante la linea dell'alienante potendo queste linee durare un tempo perpetuo o indeterminato. Che se si potesse ammettere il compenso di alienare oltre la vita del cedente questa semplice comodità in vece del dominio utile per esimersi dal pagamento del laudemio il padrone diretto resterebbe spogliato d'un diritto che gli si compete per disposizione di legge

(1) *Fulgineo tit. de laudem. qu. 8. n. 2. e qu. 17.*

(2) *Corbulo de caus. privat. ob alienat. ampliat. 9. per tot. Fulgin. tit. de laudem. qu. 35.*

(3) *Cancer. variar. resolut. part. 1. cap. 11. n. 83. et seq. Antonell. de tempor. legat. lib. 3. cap. 7. n. 75. et seq.*

(4) *Antonell. de tempor. legat. lib. 3. cap. 7. n. 69. et seq. Fulgin. tit. de laudem. qu. 20.*

Castri Franchi Infer. Bonorum Emphyteuticorum sup. prout Reintegrazione av. Simonelli Relat. del 30. Settembre 1800. §. 17.

e per natura del contratto, come sarebbe egualmente sotto questo medesimo pretesto frodato il diritto di gabella da pagarsi alla pubblica autorità per la vera e propria alienazione del dominio utile (1).

680. IV.^o *Alienazione piena dell'util dominio.*
Non vi è dubbio alcuno che per i modi d'alienazione *piena* dell'util dominio non si debba il pagamento del laudemio, sia che questi modi siano posti in essere con atti *d' ultima volontà* v. gr. con testamento, sia con atti *fra i vivi*, tanto a titolo *corrispettivo* come nella vendita e nella permuta, quanto a titolo *gratuito* come la donazione, in cui non correndo il prezzo può soltanto stimarsi il valore del gius enfiteutico soggetto della disposizione. Le leggi Romane infatti notano questa differenza colle parole — *quingagesimam partem praetii vel aestimationis loci etc.* (2). È notabile però che nelle disposizioni *testamentarie* devesi il pagamento del laudemio allorchando sia stato lasciato il fondo ad un estraneo non compreso nella concessione livellaria e non aveute diritto di successione in forza della pazione (3). Ma se l'Enfiteusi sia *ereditaria* alcuni sostengono, che per la disposizione testamentaria stata fatta del livello nell'estraneo non si

(1) Fierli Opuscolo sez. 5. pag. 92. e Aggiunte sez. 9. pag. 39.
Pisana Laudemiorum del 18. Marzo 1781. av. Vinci §. Ma assumendo ec. et seq.

(2) L. 3. Cod. de jur. emphyt.
Voet. in Pandect. tit. si ager vectigal. n. 26.

(3) Amad. de Pont. de laudem. qu. 31.
Gratian, discept. for. cap. 377. n. 3. et seq.
De Luca de emphyt. disc. 59. n. 2.
Fierli Aggiunte sez. 9. pag. 40.

debba laudemio perchè anche gli estranei si possono chiamare compresi nell'investitura. Altri poi con più ragione sostengono l'affermativa, e quest'ultima opinione è stata adottata anche nei Tribunali Toscani (1). Quanto si è detto fin qui rispetto al testamento si applica anche alla *donazione* (2).

681. Passando agli atti di alienazione a titolo *corrispettivo* in particolare, è dovuto il pagamento del laudemio non tanto in quelli che muovono dalla libera volontà dell'alienante, quanto nelle alienazioni necessarie. Si chiama poi alienazione necessaria quella che si fa ad istanza dei creditori dell'enfiteuta, sia che ad essi il fondo enfiteutico venga dato in soluto pagamento, sia che siao venduti all'incanto giudiziale per esser soddisfatti col prezzo realizzato in contanti (3). Ma per la restituzione a un terzo del livello per il titolo di *transazione* non si deve il pagamento di un doppio laudemio (4).

682. Fra gli atti poi d'alienazione *volontaria* a titolo corrispettivo sono notabili; la *locazione a lungo tempo* del fondo enfiteutico per cui si deve al padrone diretto il pagamento del laudemio, giacchè questa specie di locazione trasferisce l'util do-

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 9. pag. 41.

De Luco de emphyt. disc. 49., e *Dottor Volgare cap. 10. num. 5.*

(2) *Antonell. de tempor. legal. lib. 4. cap. 7. n. 10. et seq.*

Cloro §. Emphyteus. qu. 23. verb. querere.

Fulgin. tit. de laudem. qu. 6.

Fierli Aggiunte sez. 9. pag. 39. e 40.

(3) *Cald. de jur. emphyt. de extinction. emphyt. cap. 6. n. 2.*

Corbul. de emphyt. de caus. privat. ob alienot. limit. 19. n. 1.

Fierli Aggiunte sez. 9. pag. 38.

(4) *Voet. in Pandect. tit. si ager vectigul. n. 31.*

minio (1), la *permuta* dell'Enfiteusi (2) e la dazione del livello in *dote*. In questa non si deve il laudemio se la dote è *inestimata* perchè il dominio naturale del fondo resta presso la moglie, ma si deve se la dote è consegnata al marito *stimata* perchè allora la stima stà in luogo di *compra e vendita* (3).

683. Rispetto a quest' ultima può cercarsi se si debba un doppio laudemio allorquando è accompagnata dal patto di recupera? o per dir meglio, per l'atto della retrovendita si deve un nuovo laudemio? Per la *prima vendita* non vi è dubbio alcuno essendo un contratto puro e perfetto. Per la retrovendita poi, ossia per l'esercizio del patto di recupera, le opinioni dei Dottori son divise. L'opinione negativa si fonda sulla ragione che la cosa enfiteutica si può dire piuttosto restituita, che nuovamente acquistata, e che la retrovendita vien fatta per necessità e per esecuzione del patto adietto alla prima vendita a cui il padrone diretto ha già dato il suo assenso. Altri poi, e fra questi il celebre Voet, sostengono con più ragione l'affermativa osservando che la restituzione della cosa venduta segue per una *nuova causa*, cioè per una nuova vendita, che

(1) *Fulgin. tit. de laudem. qu. 16.*

(2) *Antonell. de tempor. legat. lib. 3. cap. 7. n. 19. e 26.*

Claro §. Emphyt. qu. 17. et qu. 23. vers Sed quid in nov. concess.

Fierli Aggiunte sez. 9. pag. 40.

(3) *Antonell. de tempor. legat. lib. 3. cap. 7. n. 54.*

Amad. a Pont. de laudem. qu. 29. n. 3. et seg.

Coccej de emphyt. disp. n. 7.

Valasco de jur. emphyt. qu. 14. n. 10.

Fulgin tit. de laudem. qu. 7.

Fierli Aggiunte sez 9 pag. 43.

sebbene sia stata fatta per patto della precedente, è diversa però e distinta dalla prima in guisa che vi è una doppia traslazione di dominio, l'una antecedente che trasferisce la cosa del venditore nel compratore, l'altra susseguente che la fa ritornare dal compratore nel venditore. Ed in vero, se si dovesse dire che la retrovendita producesse la risoluzione della prima vendita ne nascerebbe l'assurdo che per una doppia contrattazione non sarebbe dovuto pagamento di verun laudemio (1). Ciò non ostante i pratici distinguono, se il patto si esercita avanti o dopo il termine a retrovendere, che è quanto a dire se il retratto sia necessario o volontario. Nel primo caso basta il pagamento d'un solo laudemio. Al contrario nel secondo caso, si deve un doppio laudemio perchè due sono effettivamente le alienazioni (2).

§. IV.

Della Tassa del laudemio di passaggio.

684. La tassa del laudemio di passaggio per le leggi Romane era la *cinquantesima* parte del prezzo ovvero della *stima* del gius enfiteutico, tassa che per gius comune divenne applicabile tanto ai livelli ereditarij e perpetui che pazonati senza che si faccia

(1) Voet, in Pandect. tit. si ager vectigal. n. 21.

Coccej de emphyt. disp. cap. 8. n. 3.

(2) Pacific. de Salv. interdict. inspect. 3. cap. 4. n. 592.

Amad. de Pont. qu. 37. de laudem.

Fierli Aggiunte sez. 9. pag. 39.

alcuna differenza fra il maggiore o minor numero delle generazioni comprese nell'investitura (1). Questa tassa però può esser minore, o maggiore nel caso in cui intervenga un patto speciale fra il nuovo enfiteuta e il padrone diretto di pagare un laudemio inferiore o più forte della tassa predetta, patto che è valido e lecitissimo non essendo di sostanza del contratto d'enfiteusi la prestazione d'una certa quantità in occasione dell'alienazione (2).

685. Fin qui dei livelli privati che restano sotto l'influenza del gius comune. Passando ai livelli di mano-morta il diritto al laudemio di passaggio venne ad essa preservato dal Legislatore sotto il generico nome di *laudemio* nella legge del 1769. La tassa di questo laudemio da pagarsi nel caso di *alienazione, cessione* e simili d'un livello di mano-morta *non esente* consisteva nella quota parte del valore del fondo all'epoca della precedente ultima alienazione o cessione, quota da liquidarsi secondo le regole di cui parleremo in appresso. Che se non si trovava alcun precedente esempio d'alienazione, cessione e simili conveniva stare alla consuetudine del luogo ed in mancanza di essa al gius comune del 2. per 100 (3). Se si tratta poi di livelli di mano-morta

(1) L. 3. Cod. de jur. emphyt.

Saggia Storico §. 49.

Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1781. av. Vinci §. Infatti ec.

Florentina seu Pupien. Emphyteusis del 20. Settembre 1782. §. 31. av. Simonetti Relat.

(2) Arretina Laudemiorum del 10. Luglio 1773. av. Morelli pag. 23.

(3) Vedi Saggia Storico §. 326.

Fierli Opuscolo sez. 9. pag. 94.

Arretina Laudemiorum del 10. Luglio 1773. av. Morelli p. 8. e 23.

esente fù stabilito nel Modello contrattuale, che in tutte le ulteriori alienazioni e rispettive investiture dovesse esser la quarta parte del laudemio stabilito fin da principio (1).

686. La *consuetudine* rispetto ai livelli di alcune Mense di Toscana è diversa. Per quelli della Mensa di Firenze (2) e di Fiesole (3) è il cinque per cento al netto sopra il giusto prezzo. Nelle alienazioni poi dei beni livellarj della Mensa Pisana il laudemio è la quarta parte del giusto prezzo del dominio utile (4), tassa che vien riguardata come conforme alla giustizia naturale e corrispettiva essendo il prezzo d'affrancazione d'una porzione del frutto dei beni proprj della Mensa rilasciati al livellario (5).

(1) Vedi Saggio Storico §. 326.

Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1781. av. Vinci §. I Reali Motupropj ec.

(2) Fierli Opuscolo sez. 9. pag. 99. not. 3. e Aggiunte sez. 9. pag. 60. not. 30.

Tes. Ombros. vol. 5. dec. 52. n. 11. e 12.

Faesulana Laudemiorum del 5. Settembre 1769. av. Meoli pag. 21.

(3) Fierli Aggiunte sez. 9. pag. 60. not. 30.

Faesulana Laudemiorum av. Meoli in Thes. Ombros. vol. 8. dec. 38. n. 40.

(4) Fierli Opuscolo sez. 9. pag. 99. not. 3. e Aggiunte sez. 9. pag. 60. not. 30.

Tes. Ombros. vol. 5. dec. 52. n. 11. e 12.

Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1781. av. Raffaelli p. 4.

(5) Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1781. av. Vinci Relat. pag. 14. et seg. e Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1769. av. Vinei.

*Della Liquidazione del laudemio
di passaggio.*

687. Per determinare il quantitativo preciso e numerico del laudemio secondo la *quota* costante e invariabile fissata dalla *tassa* legale di cui abbiamo parlato di sopra si deve attendere il valore netto del dominio utile separato dal dominio diretto non qual'era al tempo dell'originaria concessione (1) ma qual'è al tempo dell'alienazione regolarmente e legittimamente fatta (2). Ma che si dovrà dire allorquando l'alienazione sia stata fatta senza la scienza del domino diretto? Il laudemio di passaggio si dovrà egli allora valutare al tempo della fatta alienazione ovvero all'epoca del ricercato consenso del padrone diretto? I nostri Tribunali hanno deciso, che il quantitativo del laudemio si deve liquidare sul valore del dominio utile qual'era nel giorno del ricercato consenso per la ragione che il laudemio è una prestazione che si deve dall'alienatario in ricompensa di quell'approvazione che s'interpone dal padrone diretto per l'alienazione

(1) *Arretina Laudemiorum* del 18. Settembre 1795. av. Maggi pag. 2.

(2) *Montelatici Elem. Jurisprud. Civil. de emphyt.* vol. 1. pag. 134.

Fierli Opuscolo sez. 9. pag. 93.

Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1781. av. Pinci §. Di più ec.

Pisana seu Pontis Aerae Laudemii super liquidatione del 23. Marzo 1803. av. Raffaelli pag. 11.

dei fondi enfiteutici e di cui per conseguenza comincia ad esser debitore dal giorno in cui il consenso si domanda. Che se si dovesse per tal liquidazione prendersi la norma da quel prezzo per cui fu venduto l'effetto livellare nel tempo dell'alienazione fatta senza notizia del padrone diretto, che è quanto a dire da un tempo in cui al padrone stesso non era dovuto alcun laudemio perchè mancava la *laudazione*, in tal caso il creditore non rimarrebbe soddisfatto pienamente del proprio credito. Imperciocchè si troverebbe in tal guisa ingiustamente defraudato di quel più che dal giorno dell'alienazione all'altro del prestato consenso, epoca dello scaduto debito, potesse importare quel fondo enfiteutico sul quale si deve pagare una simile prestazione (1).

688. Osserveremo per altro sù questo articolo della *liquidazione* del laudemio, non esser lecito al padrone diretto lo scandagliare troppo minutamente e scrupolosamente il prezzo convenuto dalle parti contraenti e sottoporre il valore della cosa alienata ad una nuova e formale stima ogni qualvolta manchi un fondato sospetto sulla verità del prezzo convenuto amichevolmente fra le parti, o stabilito da onesti periti, o determinato dall'esperimento dei pubblici incanti. Questa discretezza equitativa deve poi tanto più seguitarsi trattandosi di livelli resi alienabili dalle nostre leggi, poichè ognuno intende quanto sarebbe ritardata e impedita la libera e ra-

Ragionacci
brevi, ma inton-
do che il caso
è un acquisto di
rotto e per l'aliena-
zione e l'acquisto
questo - con effetto
il contrario. L'una
è minima, come è sta-
bile la bisogna non
regolata con ragione
opposta a quella usata
dal chiarissimo autore

(1) *Pisana Laudemii super liquidatione del 23. Marzo 1803. av. Raffaelli pag. 9. e 10.*

pida commerciabilità di questa specie di beni ove senza alcun sospetto di frode il padrone diretto potesse pretendere che si rinnovasse la stima della cosa enfiteutica alienata per accrescere a suo favore la quantità del laudemio (1). È superfluo poi d'avvertire che l'enfiteuta non può a vendita perfezionata diminuire e rispettivamente accrescere il prezzo della vendita in pregiudizio del padrone diretto o perchè venga a conseguire un minor laudemio, o perchè egli stesso paghi un prezzo maggiore se vuole esercitare il suo diritto di prelazione (2).

689. Esposte le regole principali per determinare rettamente il quantitativo del laudemio di passaggio restano a risolversi due questioni importanti.

La prima, se per gius comune nella liquidazione del laudemio si deve calcolare anche il valore dei miglioramenti comunque *refettibili* all'enfiteuta?

La seconda, se trattandosi di livelli di manomorta *non esente* si deve in questa medesima liquidazione calcolare il valore dei miglioramenti *posteriori* alla legge del 2. Marzo 1769?

In altri termini, si deve cercare se in ambedue i casi surriferiti il quantitativo del laudemio debba calcolarsi sulla totalità del prezzo comprensivo non solo del valore dell'util dominio qual'era al tempo dell'originaria concessione, ma anche del valore dei miglioramenti comunque *refettibili* nel caso di de-

(1) *Fieri Theoricæ* vol. 5, pag. 53. et seg.

(2) *Fulgini, tit. de alienat. qu. 1. n. 341.*

voluzione per linea finita, ovvero debba piuttosto calcolarsi sul valore del solo util dominio primitivo detratto l'importare di questi miglioramenti?

§. I.

Resoluzione della questione ai termini del gius comune.

690. I Dottori nel caso di passaggio del livello in persone estranee, a differenza dell'altro caso di passaggio in persone comprese nella prima investitura, hanno adottato per massima costante abbracciata e seguitata concordemente dai Pratici e dai Tribunali che debba calcolarsi sull'intiero valore del fondo comprensivo tanto dell'importare dell'util dominio qual'era al tempo della concessione primitiva, quanto dell'importare dei miglioramenti medesimi comunque *posteriori* a detta concessione e comunque *refettibili* all'enfiteuta in caso di devoluzione (1).

691. Le ragioni che servono di fondamento a questa risoluzione sono le seguenti (2).

1.^a *Inseparabilità* dei miglioramenti dal suolo.

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 9. pag. 49.

De Niger de Laudem. qu. 23. n. 71.

Bonfin. de fideicomm. disp. 170. n. 3. et seg.

Florentina Fideicommissi de Oricellariis et Immissionis del

10. Marzo 1775. §. 72. av. *Maccioni Relat.*

Arretina Laudemiorum del 18. Settembre 1795. avanti Maggi
pag. 4. et seg.

Confermatória nella Arretina Laudemiorum et Quindennorum
del 30. Settembre 1796. av. *Simonelli Relat.* §. 4. - 6.

(2) *Vedi gli Autori e le Decisioni sopracitate.*

2.^a *Individuità* del contratto d'alienazione e del consenso ad essa prestato.

3.^a *Parità ed eguaglianza di trattamento* fra padrone diretto e livellare.

692. 1.^o La Decisione dei Romani Giureconsulti, che i miglioramenti dovessero cedere al suolo, salva soltanto a favore del migliorante un'adequata indennizzazione, è conforme ai principj d'una retta ragione, e d'una sana filosofia. Ed in vero, subitochè conveniva di togliere di mezzo una comunione coatta e di assegnare la pertinenza dei miglioramenti o allo stesso migliorante, o al proprietario del fondo era ben giusto che si avesse riguardo alla prevalenza del suolo, il quale perciò tirasse a se queste accessioni *industriali*. Così l'edifizio e le piante debbono cedere al suolo, perchè il primo non può sussistere senza un'area e senza una superficie che lo sostenga, e perchè le seconde ricevono in gran parte dal terreno gli alimenti della vita vegetabile che è loro propria. Applicando queste regole generali di gius al contratto d'Enfiteusi tanto *propria* che *impropria* ne conseguita che i miglioramenti inseparabili dal suolo assumono la natura del dominio *parteggiato*, e così quanto al dominio *diretto* si acquistano al concedente, quanto al dominio *utile* spettano all'enfiteuta. Ma siccome questa specie di dominio è risolubile per sua natura, così dopo la terminazione dell'investitura il diritto dell'enfiteuta migliorante si converte nell'Enfiteusi *impropria* in un puro *credito* di quantità liquidabile secondo la nota regola del *quid minus inter impensum et melioratum*. Ma finchè l'investitura non è terminata, e finchè l'azione nascente da questo credito non può utilmente eserci-

tarsi è giusto che il laudemio si debba sul prezzo e sulla stima totale del dominio utile nel quale sono incorporati i miglioramenti d'ogni specie sia naturali, sia derivati dall'industria dell'enfiteuta.

693. II.^o A questa inseparabilità materiale e giuridica dei miglioramenti dal suolo per cui appartengono come abbiamo veduto in quanto al diretto dominio al concedente, in quanto all'util dominio all'enfiteuta durante l'investitura, e dopo di essa come semplice credito di quantità, si aggiunge l'*individualità del contratto*, e l'*individualità del prezzo* che abbraccia tanto il valore dell'util dominio qual'era nello stato originario, quanto il valore dei miglioramenti fatti. Ora questa individualità del *contratto* e del *prezzo* trae seco necessariamente l'individualità del *consenso* e dell'approvazione del padrone diretto all'alienazione, e la individualità del *consenso* l'indivisibilità della *prestazione pecuniaria* per essa dovuta.

694. III.^o Concorre in ultimo luogo una ragione di *parità* ed eguaglianza di trattamento fra padrone diretto e livellare. Poichè, siccome il padrone diretto non potrebbe domandare che il quantitativo del laudemio si accrescesse sopra il giusto prezzo dell'alienazione, supposto il caso che il fondo per causa di precedenti *deteriorazioni* naturali o di un *deprezzamento intrinseco* qualunque, fosse stato venduto per un prezzo minore del valore dell'util dominio qual'era al tempo dell'originaria concessione; così rispettivamente l'enfiteuta non deve poter domandare, che il quantitativo del laudemio venga diminuito inferiormente al prezzo giusto e totale dell'alienazione per la circostanza che il fondo alie-

nato sia stato migliorato e perciò venduto per un prezzo maggiore di quello che lo sarebbe stato se fosser mancati tali miglioramenti.

S. II.

Resoluzione della questione ai termini della Legge del 2. Marzo 1769.

695. La legge del 2. Marzo 1769. dopo la generale preservativa contenuta nel §. 18. dell'interesse e di tutti i diritti e prerogative che per disposizioni del gius comune si competono al padrone diretto ed all' enfiteuta e livellario, fra i quali diritti enumera pure espressamente il canone e il laudemio, contiene nel progresso dell'istesso §. 18. le due disposizioni seguenti, che si trovano immediatamente dopo le parole surriferite, e che dobbiamo prendere in attento esame per risolvere la questione attuale, poichè la prima di esse riguarda il laudemio; la seconda riguardà i miglioramenti.

1.^a *Fermo stante però che debba starsi al canone ed al laudemio attuale convenuto nell' ultimo contratto per cui il dominio utile è passato nei laici, che non possa accrescersi nè direttamente nè indirettamente.*

2.^a *Che i miglioramenti ed accrescimenti di qualunque genere i quali venissero fatti nei beni enfiteutici o livellari dal giorno della pubblicazione della presente legge in avvenire siano sempre nel patrimonio libero dell'enfiteuta e suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi, non ostante qualunque patto e convenzione che venisse stipulata in contrario.*

696. Ognuno intende che la soluzione della questione di cui ci occupiamo dipende dalla retta *interpettazione* di queste due disposizioni. Si tratta infatti di determinare, se il calcolo del laudemio di *passaggio* sopra il prezzo integrale del dominio utile qual'era al momento dell'alienazione, e così comprendendo in esso anche i miglioramenti posteriori alla legge del 1769. incontri o nò l'ostacolo di una di queste due disposizioni, o della *prima* che prescrive la *perseveranza* e *proibisce* l'accrescimento diretto o indiretto del *laudemio*, ovvero della *seconda* che pone e dichiara questi miglioramenti *posteriori* nel *patrimonio libero* dell'enfiteuta.

697. Due opinioni contrarie sostenute con sommo apparato di dottrina, e con sforzo d'ingegno e corroborate da una copia di ragionamenti e di argomentazioni per l'una e l'altra parte da illustri Giureconsulti e Magistrati si elevarono nel Foro allorchando fu agitata una tale interessante ed importante questione. È nostro ufficio adunque riferire i principali fondamenti di ciascuna di esse nell'analisi che intraprendiamo di queste testuali disposizioni. (1)

(1) L'opinione che ammette il calcolo di questi miglioramenti posteriori è sostenuta dal

Fierli Opuscolo sez. 9. pag. 95. e sez. 12. pag. 123. e Aggiunte sez. 9. pag. 49. e dalle Decisioni seguenti

Arretina Laudemiorum et Quindennorum del 26. Agosto 1794. av. Salvetti.

Arretina Laudemiorum del 18. Settembre 1795. av. Maggi.

Arretina Laudemiorum et Quindennorum del 30. Settembre 1796. av. Arrighi, Raffanelli, e Simonelli Rel.

Si avverta però che in questa celebre causa fra il Capitolo Arretino e la Religione di S. Stefano venne da questa domandata la Revisione, e l'esame dell'affare fu dal Principe commesso

698. Il calcolo dei miglioramenti posteriori incontrava egli un ostacolo nella prima disposizione surriferita che comandava la *perseveranza* e proibiva l'*acorescimento diretto o indiretto* del canone e del laudemio? Questo vocabolo *laudemio* essendo generico e comprensivo tanto del laudemio d'ingresso che di quello di passaggio, per escludere il calcolo di questi miglioramenti posteriori bisognava chiarissimamente e ad evidenza, giacchè si trattava di derogare alle regole di gius comune che di sopra abbiamo riferite, dimostrare che il Legislatore toscano avesse inteso di tener fermo e proibire l'accrescimento di-

al Segretario del Regio Diritto, all'Avvocato Regio e all'Auditore della Religione per un accomodamento e altrimenti riferire al Principe al quale come supremo Legislatore spetta l'interpretare le leggi.

L'opinione contraria poi è stata sostenuta nelle seguenti Decisioni.

Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1781. av. Vinci.

Arretina Emphyteusis super Laudemio av. Brichieri Colombi, e Cercignani Rel. con Scissura dell'Aud. Maggi

Si può vedere ancora il

Contrammotivo dell'Avv. Francesco Maria Bruni alla Decisione av. Arrighi, Raffaelli, e Simonelli Rel. di sopra riferita ed in cui si riporta l'attestato ossia pratica di alcovi Periti concepito nei termini seguenti » ivi » Siccome resta proibito alla mano morta padrona diretta l'aumentare il canone e laudemio sopra tutto il frottato indistintamente posteriore alla Legge del » 1796. senza distinzione di quella parte di miglioramento, e di » frottato, che abbia rapporto alla sola spesa, o di quella, che » abbia rapporto alla forza produttiva del terreno, perciò nelle » perizie hanno sempre stilato di separare unicamente a comodo » della mano morta padrona diretta i soli miglioramenti fatti avanti la legge predetta, restandovi tutti i rimanenti a favore del livellario di qualunque natura si siano al netto di aggravi; talmentechè volendo capitalizzare questo credito di miglioramenti » si detrae solamente tutto ciò che occorre per il mantenimento » dei medesimi »

retto e indiretto, non solo del laudemio d'ingresso nel caso di nuova investitura ma anche del laudemio di passaggio nel caso di alienazione. Questa evidente dimostrazione però non esisteva nella legge. Che anzi emergeva la dimostrazione opposta che il Legislatore rammentando genericamente il laudemio avesse inteso parlare soltanto del laudemio *grosso, maggiore e d'entrata*, sì perchè era stato menzionato unitamente al *canone* di cui non occorre parlare in occasione dell'alienazione, sì perchè era stato accompagnato dalla qualificazione di laudemio *attuale convenuto nell'ultimo contratto per cui il dominio utile è passato nei laici*, che è quanto dire dalla manomorta che originariamente era la piena proprietà dei fondi allivellati. Ora tutte queste designazioni si riunivano per far riconoscere il laudemio d'ingresso pagabile in caso di nuova investitura di cui la tassa non è legale ma *convenzionale* e può secondo la convenzione accrescersi o diminuirsi. D'altronde, quanto i termini di *perseveranza* e di *accrescimento* della stessa quantità potevano per le ragioni suddette convenire al laudemio d'ingresso, altrettanto divenivano estranee e inapplicabili al laudemio di passaggio. Rammentiamoci infatti, che questo laudemio si doveva sempre in una certa determinata quota della stima o del prezzo del dominio utile qual era al momento della alienazione legittimamente fatta. Che se il quantitativo di questa specie di laudemio poteva esser diverso in diversi casi d'alienazione del medesimo fondo, questa diversità non poteva dirsi un incremento o un decremento del laudemio antecedente di cui la quota restava sempre costante e invariabile, ma era un risultato necessario ed inevitabile

delle variazioni sia in più, sia in meno che poteva subire in progresso di tempo il valore del dominio utile, variazioni verificabili al momento dell'alienazione in cui il debito del laudemio di passaggio nasceva e scadeva. Questa prima disposizione adunque non influiva punto nella risoluzione della questione attuale poichè non riguardava il laudemio di passaggio, nè poteva dirsi per essa escluso il diritto di tenere a calcolo nella liquidazione del medesimo i miglioramenti posteriori.

699. Passando alla seconda disposizione che poneva questi miglioramenti nel *patrimonio libero dell'enfiteuta e li dichiarava suscettibili di tutti i vincoli di ragion comune permessi non ostante qualunque patto e convenzione che venisse stipulata in contrario* si poteva egli credere con essa derogato alla regola generale di gius comune, che i miglioramenti cedono al suolo, ed alla regola speciale del contratto d'enfiteusi che vuole, che il laudemio di passaggio si detragga sul prezzo integrale dell'util dominio, compreso in esso anche il valor de' miglioramenti?

700. I sostenitori di questa doppia deroga operata dalla legge Toscana alle regole di gius comune dicevano, che i miglioramenti posteriori, al 2. Marzo 1769. si acquistavano in *piena ed assoluta* proprietà all'enfiteuta migliorante, il quale per conseguenza nell'alienazione del livello non era tenuto a pagare sopra il valore de' medesimi al padrone diretto veruna specie di laudemio, come quello che non è dovuto giammai per l'alienazione della cosa propria. Deducevano poi la volontà del Legislatore a conferire questa piena ed assoluta proprietà di tali

miglioramenti principalmente da quelle espressioni *siano nel libero patrimonio*, non potendo propriamente dirsi nè considerarsi nel libero patrimonio di alcuno se non quelle cose le quali si possiedono con gius di *pieno dominio* senz'alcun' onere o vincolo che si opponga alla libertà, o in qualunque modo alteri, o diminuisca la sostanza del diritto. E questa intelligenza, essi aggiungevano, riceveva una conferma dalla forza della dizione *sempre* induttiva della perpetuità ed esclusiva di qualunque punto e intervallo di tempo e dall'efficacia delle frasi immediatamente susseguenti - *Suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi non ostante ec.* - le quali per necessario antecedente suppongono una traslazione pienissima di tutti i diritti reali nel migliorante per la ragione, che solamente i beni esistenti nella nostra libera ed assoluta proprietà possono esser capaci di ricevere de' vincoli perpetui e non soggetti a risoluzione in favore specialmente dei terzi.

701. Ma i Difensori dell'opinione opposta sostenevano al contrario, che per quanto il Legislatore Toscano avesse in parte indotto con questa disposizione un gius *nuovo* rispetto ai miglioramenti, non aveva però abolito e distrutto le massime di ragione relative al modo di liquidare il *laudemio* di passaggio sul prezzo e sulla stima integrale dell' util dominio. E sviluppando più specialmente i fondamenti di questa loro opinione osservavano che la legge Toscana aveva posto nel libero patrimonio dell' Enfitentea i miglioramenti considerati come *credito* e non come *sostanza*; che è quanto a dire aveva sui medesimi conferito al migliorante la proprietà del *valore* e del *credito* non la proprietà *sostan-*

ziale, e *materiale* piena ed assoluta dei miglioramenti in specie e in natura. Una diversa intelligenza ed interpretazione della voce *miglioramenti* sarebbe stata contraria alla soggetta materia, ed assurda. Contraria alla *soggetta materia* in quanto che, senza alterare la natura del contratto d'enfiteusi il miglioramento fatto sopra un fondo enfiteutico non può non essere enfiteutico, e quindi spettante per il dominio diretto al concedente e per il dominio utile all'enfiteuta. *Assurda* perchè si sarebbe dovuto ammettere che sul medesimo fondo, mentre il terreno e la superficie non cessava di appartenere per il diretto dominio al concedente, al contrario il soprassuolo ossia le viti, gli ulivi delle nuove coltivazioni fatte o cresciute posteriormente al 2. Marzo 1769. sarebbero state di pieno ed assoluto dominio dell'enfiteuta! In quanto poi alle espressioni della legge sopra cui s'insisteva più particolarmente essi dicevano, che, lungi d'indurre un *titolo* d'assoluta pertinenza dei miglioramenti, o appellavano semplicemente al *tempo*, come la dizione *sempre* o si riferivano e ne confermavano la *commerciabilità*, come le frasi *suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi*, ovvero derogavano soltanto ai *patti* stipulati negli antichi contratti di libera reversione dei medesimi, lo che era stato fatto colla formula *non ostante ec.* Da tutto questo concludevano, che rimaneva illesa e nella sua forza primitiva non tanto quella regola generale di gius romano che i miglioramenti cedono al suo- lo salva indennità al migliorante; ma anche l'altra massima speciale in materia d'Enfiteusi scritta nella *L. 3. Cod. de Jur, Emphyt.* la quale vuole che il laudemio di passaggio sia una data quota del prezzo

e della stima del fondo enfiteutico, compresi in esso i miglioramenti esistenti al momento dell'alienazione.

702. Fin quì abbiamo esaminato la questione di fronte alla lettera della legge e col presidio dei soli canoni d'ermeneutica forense; passiamo ora a studiarla di fronte allo spirito *politico economico* che animò la legge del 2. Marzo 1769. e vediamo quale di queste due opinioni è ad esso più conforme.

703. Lo spirito del sistema generale delle patrie leggi di ammortizzazione a sentimento dei sostenitori della deroga si opponeva all'acquisto nella mano morta del dominio diretto dei miglioramenti *posteriori* al momento in cui vengono fatti e del *dominio utile* dei medesimi al momento che accade la devoluzione, altrimenti la mano morta, essi dicevano diverrebbe padrona dei più nobili e cospicui edifizj che si erigessero sul suolo di suo diretto dominio, egualmente che delle più vaste ed ubertose tenute, che coll'opera, spesa ed industria dei possessori fossero state formate nei terreni sterili e paludosi di suo diretto dominio. Questa obiezione però, rispondevano i sostenitori della contraria opinione, mancava affatto di fondamento. Non era vero prima di tutto, che la mano morta all'epoca della devoluzione acquistasse il pieno dominio dei miglioramenti posteriori perchè vi si opponeva l'obbligo che essa aveva di procedere alla rinnovazione necessaria del fondo enfiteutico così migliorato per lo stesso canone e laudemio convenuto nell'ultimo contratto, e supposto ancora il caso lontanissimo e quasi metafisico, che l'erede dell'ultimo investito non voglia profittare del diritto di rinnovazione necessaria, la mano morta è tenuta a pagare secondo le regole di gius comune l'importare di detti

miglioramenti. Secondariamente l'acquisto del dominio diretto dei miglioramenti posteriori che si supponeva verificarsi al momento in cui venivano fatti, non era contrario nè alla lettera nè allo spirito delle leggi d'ammortizzazione, sì perchè era una conseguenza ed una specie di accessione dell'antico diretto dominio competente alla manomorta sul fondo enfiteutico, sì perchè non aumentava in veruna guisa la massa dei beni già ammortizzati, giacchè questa specie di laudemio che dalla manomorta si consegue per il caso della alienazione dei fondi di suo diretto dominio, non è nè si considera come capitale, ma bensì si considera come frutto non destinato al reinvestimento in vantaggio del corpo morale. Di più dovendo questa prestazione esser per legge proporzionale non tanto al valore del fondo quanto ai possibili miglioramenti futuri per tutti i casi di successiva alienazione deve credersi che fosse stata contemplata almeno in genere, e avesse quindi formato elemento di corresponsività, e come qualunque altro onere dell'enfiteuta soggetto d'una corrispondente approssimativa diminuzione di canone.

704. Tali sono i motivi dedotti non tanto dall'interpretazione della lettera che dall'esame dello spirito economico delle nostre leggi d'ammortizzazione che hanno fatto prevalere nel Foro l'opinione che il laudemio di passaggio nelle alienazioni dei livelli di mano morta non esente debba pagarsi secondo le regole di gius comune sulla totalità del valore del fondo senza defalcare i miglioramenti posteriori alla pubblicazione della Legge del 2. Marzo 1769. Questa opinione però che si può dire oggimai stabilita da una consuetudine uniforme di giudicare e da

un'osservanza quasi universale anteriore e posteriore alle normali Decisioni che l'hanno introdotta le prime, riceve a senso dei pratici alla materia una limitazione nel caso in cui l'alienazione del livello di mano morta non esente sia stata fatta col consenso *dispositivo* del padrone diretto e col procedere ad una nuova investitura *ex integro* a favore dell'alienatario. Allora, siccome il laudemio dovuto partecipa della natura del laudemio maggiore pagabile nel caso di rinnovazione, e può dirsi un laudemio grosso *stralcio* avuto riguardo al non totale esaurimento della linea dell'alienante, non può accrescersi per i miglioramenti posteriori al 2. Marzo 1769. (1)

705. Non vogliamo però dissimulare alcune obiezioni le quali contro la giustizia della opinione rimasta vittoriosa nel foro potrebbero elevarsi riguardando la questione sotto un punto di vista affatto nuovo che è stato lasciato inosservato, per quanto è a nostra notizia dai difensori di queste due opposte sentenze mentre agitavasi questa discussione esemplarissima. Queste obiezioni sono dedotte, non già dallo spirito generale che anima le nostre leggi d'ammortizzazione, ma dallo scopo speciale che il Legislatore volle certamente conseguire con quella specialissima disposizione per cui pose nel *patrimonio libero dell' enfiteuta i miglioramenti posteriori*

(1) Fierli Opuscolo sen. 9. pag. 95.

Arretina Laudemiorum et Quindennorum del 26. Agosto 1794.
art. 1. §. Distinto così ac. av. Salvetti.

Arretina Laudemiorum del 18. Settemb. 1795. av. Maggi.

Arretina Laudemiorum et Quindennorum del 30. Settembre
1795. art. 1. §. 16. av. Simonelli Relat.

ri al 2. Marzo 1769. Questo scopo certamente fu quello di animare ed incoraggiare il possessore di beni livellari di mano-morta ad aumentare il valore di questi beni con spese di cultura che accrescessero la prosperità della proprietà territoriale e la massa delle ricchezze nazionali. Ora, se si ammettesse che il laudemio di passaggio potesse calcolarsi anche sul valore di questi miglioramenti, la mano-morta padrona diretta non verrebbe in sostanza ad esigere in ogni caso d'alienazione un *frutto*, una *contribuzione* sul valore di questi miglioramenti? E ciò essendo, non verrebbe con questa esazione a diminuire e a togliere in parte il valore di questi miglioramenti ed a scoraggiare l'enfiteuta dal migliorare contro la lettera, e lo scopo della legge? Non è ella in vero cosa certissima, che l'acquirente del livello dovendo pagare la quinquagesima anche sul valore di questi miglioramenti offrirà per rimborsare se medesimo all'enfiteuta alienante tanto di meno sul prezzo dell'alienazione quanto di più egli ha migliorato sul valore primitivo dell'util dominio? Come può adunque conciliarsi la legittimità di tale esazione, e come può dirsi che tali miglioramenti sono nel *patrimonio* dell'enfiteuta anche nel senso di pura *stima*, e di *credito* quando si ammette che per la tassa del laudemio questo valore possa essere accidentalmente diminuito, non una sola volta ma quante volte durante l'investitura si fa luogo all'alienazione. Si supponga in fatti che nel corso dell'investitura primitiva si verificchino 10. 20. 30. 50. alienazioni del medesimo fondo. Ebbene, nella somma di questi passaggi il padrone diretto verrebbe in più volte ad esigere il *quinto*, il *terzo*, e così ad assorbire

l'intero valore dei miglioramenti. Inoltre, come può sostenersi, che siano nel patrimonio *libero* dell'enfiteuta allorquando ogni contribuzione è sempre di sua natura un vincolo alla libera disponibilità dei beni fondi in generale? Senza dubbio l'esazione del laudemio di passaggio è un limite legittimo posto dalla ragion comune alla libera disponibilità dei beni enfiteutici, e questo limite nell'interesse del padrone diretto, come quello che traeva origine dalla natura del contratto d'enfiteusi, è stato conservato dalla patria legge Toscana. Ma quando questa medesima legge ha posto i miglioramenti posteriori nel libero patrimonio dell'enfiteuta, non ha ella tirato una linea di separazione insormontabile fra il valore del dominio utile qual'era al 2. Marzo 1769., ed il valore di questo stesso dominio utile qual poteva essere dopo quest'epoca? Per conseguenza, non può sostenersi aver' ella implicitamente impedito, che il quantitativo del laudemio di passaggio possa aumentarsi dopo quest'epoca per causa di tali miglioramenti? E sebbene con questa disposizione specialissima non abbia derogato alla massima di gius comune, che i miglioramenti nella loro *sostanza materiale e individua* cedono al suolo, non ha ella evidentemente derogato alla *L. 3. Cod. de jure emphyteutico* nella quale i miglioramenti fatti dall'enfiteuta intanto debbono entrare in calcolo nella liquidazione del laudemio in quantochè questi miglioramenti non si distinguono in essa nè *in specie*, nè *per epoche* come fa la patria legge del 2. Marzo 1769?

706. Queste obiezioni quali si sono presentate alla nostra mente sono a noi sembrate assai gravi, e ci hanno fatto per qualche tempo dubitare non poco

della ragionevolezza dell'interpretazione che è stata adottata nel foro. Ma considerando però più a dentro la loro importanza ci siamo dovuti finalmente convincere della loro insussistenza. Due risposte semplicissime ma fatali e perentorie bastarono a dileguarne la speciosità.

707. Non s'impugna, anzi si concorda, lo *scopo speciale* della disposizione che esaminiamo, d'incoraggiare cioè i possessori dei beni livellari di manomorta ad aumentarne il valore col fare in essi dei miglioramenti che la legge volle porre nel libero patrimonio del migliorante. Ma ogni mira intesa dal Legislatore essendo necessariamente determinata e circoscritta dalla natura morale, e giuridica del *soggetto* a cui si dirige e sul quale il Legislatore vuole operare; ne segue che il calcolo di questi miglioramenti nella liquidazione del laudemio di passaggio non può dirsi incontrare un ostacolo nè nello spirito, nè nella lettera della disposizione accennata ove si dimostri che questo calcolo è una conseguenza *necessaria* della natura *morale e giuridica* di questo soggetto, che non è contrario a questo scopo, e che di più è conforme alla giustizia distributiva.

708. Abbiamo detto, che il calcolo dei miglioramenti posteriori nella liquidazione del laudemio di passaggio è una conseguenza necessaria dell'indole morale e giuridica del *soggetto* sul quale il Legislatore operava. Ed in vero, se ben si riflette, dove si eseguiscano, dove esistono, e si trovano questi miglioramenti al momento dell'alienazione? Senza dubbio sul suolo, sul terreno, sul fondo enfiteutico, di diretto dominio del concedente, e di dominio utile del concessionario. Sia pure adunque che la legge

gli abbia posti nel *patrimonio libero* dell'enfiteuta, si potrà egli dedurre da ciò, che gli abbia resi di sua *piena ed assoluta proprietà*? Non abbiamo al contrario veduto di sopra, che l'ammettere nell'enfiteuta la proprietà dei miglioramenti in *sostanza* ed in *specie* repugna al concetto logico del contratto di Enfiteusi che suppone per necessità *parteggiamento di dominio*? È forza adunque che restino sempre nel *patrimonio libero* sì ma *enfiteutico* del migliorante e che competa per conseguenza sopra di essi all'enfiteuta un dominio utile liberamente commerciabile, ed un credito eguale ad ogni altro *assegnamento*, e *proprietà patrimoniale* nel caso di devoluzione. Si avverta inoltre, che il valore dei miglioramenti non si compone soltanto del valore dei capitali mobili che vi ha impiegato il migliorante, ma si compone eziandio d'una parte del valore del *terreno* che serve di spazio alla produzione, di sostegno alle piante, e di veicolo agli elementi che servono ad alimentare la vita de' vegetabili. Ora se la legge non ha impedito nè poteva impedire che i capitali mobili del migliorante facesser parte sostanziale del fondo e divenissero di dominio diretto del concedente, perchè negare la necessaria inevitabile e legittima conseguenza di questo diretto dominio di cui è pure un elemento il diritto di esigere anche sul valore già *immobilizzato* ed incorporato dei medesimi, il laudemio di passaggio conservato letteralmente anche dalla nostra legge? Ma si può a nostro avviso con tutta sicurezza fare anche un passo più oltre. Per distruggere questo diritto di calcolo del laudemio era bisogno che la legge abolisse nel concedente non solo il dominio diretto sui miglioramenti postero-

ri, ma *il dominio diretto ancora sul fondo primitivo*, poichè in ragione di questo principalmente si esige il laudemio di passaggio. Questo primitivo dominio diretto senza dubbio resta salvo pur sempre qualunque pregnante ed effrenata intelligenza piaccia di dare alle parole della legge *siano nel patrimonio libero*. Ora ciò solo basta a nostro credere perchè il laudemio si debba anche sul valore dei miglioramenti. Potrebbe infatti la mano-morta dire all'enfiteuta. Appunto perchè voi avete aumentato il valore del vostro dominio utile primitivo con i miglioramenti posteriori non potete negare a me padrona diretta certamente del fondo *almeno qual'era nello stato dell'originaria concessione* il diritto di domandarvi un laudemio anche sù questi miglioramenti. Se la legge ha donato a voi, malgrado la natura del contratto e dei patti stipulati la proprietà qualunque siasi anche pienissima di questi miglioramenti posteriori, non ha però *spogliato* me di un frutto del mio dominio diretto *primitivo*, frutto *civile*, *eventuale* che nasce bensì nel solo caso dell'alienazione, ma posto che questa abbia luogo nasce pur sempre in una *latitudine proporzionale al maggiore o minore valore del fondo per qualunque causa si trovi aumentato, sia per beneficio della natura, sia per fatto della vostra industria, sia per la provvidenza del Legislatore*!

709. Ciò basti quanto a dimostrare la necessità logica e giuridica dell'opinione adottata. Si è detto di più, che questo diritto di laudemio preservato dalla legge e calcolabile sul prezzo e sulla stima totale dell'alienazione non stà in contradizione nè collo scopo specialissimo nè colla lettera della di-

sposizione che pose i miglioramenti posteriori nel patrimonio libero dell'enfiteuta. Questo scopo infatti è bastantemente raggiunto quando il padrone diretto malgrado la natura de' patti e del contratto non può in ogni nuova investitura aumentare per cagione dei medesimi il canone ed il laudemio d'ingresso, e quando resta debitore verso l'erede dell'ultimo enfiteuta o verso l'alienatario dell'importare di detti miglioramenti, supposto il caso rarissimo che non vogliano, resoluta la prima investitura, profittare della rinnovazione necessaria. Se il padrone diretto nel caso di devoluzione volesse far quest'aumento di canone e di laudemio d'ingresso, se rispettivamente negasse il pagamento di questo suo debito, allora si verrebbe a diminuire e ad usurpare quella proprietà di credito, e di stima dei miglioramenti che la legge aveva posti nel patrimonio libero dell'enfiteuta. Ma quando nel diverso caso d'*alienazione* il padrone diretto viene a reclamare il pagamento della prestazione pecuniaria di cui in simili casi la legge comune conservata e rispettata dalla legge patria aveva fissata la quota in genere e le norme per liquidarne in specie la quantità, esso non fa che esercitare un diritto incontestabile che in nulla lede il beneficio che la legge ha voluto gratuitamente dare all'enfiteuta, beneficio che mentre giovava a quest'ultimo incoraggiato ad aumentare il prezzo venale del fondo livellare, ha indirettamente per questo lato giovato anche al primo, giacchè per questo aumento di valore appunto diviene più pingue il quantitativo del laudemio nel caso d'*alienazione*. Senza dubbio questo diritto di laudemio è una *contribuzione pre-*

levata sù questo valore, e questa contribuzione può essere spesse volte *reiterata* rinnovandosi le alienazioni del livello, e così prelevarsi più volte sul medesimo soggetto, cioè sul valore di questi miglioramenti. Ma è questa la natura, diremo anche di più è il *vizio economico* inerente allo stabilimento e alla percezione di tutti i *diritti casuali*, e se si vuole ancora, come mostreremo più estesamente altrove, un inconveniente, un difetto (relativamente ai principj di pubblica economia) del contratto d'Enfiteusi di cui questi diritti casuali formano un elemento naturale. Ma finchè l'abolizione di questi diritti eventuali non è pronunciata dal Legislatore, e quando è certo che la legge patria gli ha rispettati sarà egli giusto che a danno dei terzi gli abolisca di privata autorità il Giureconsulto, ed il Magistrato??

A R T I C O L O II.

Dei Quindennj.

710. I quindennj di cui abbiamo altrove accennato l'origine ed i motivi che gl'introdussero sono un *surrogato* dei *laudemj* nei casi d'alienazione del livello in corpi morali e indefettibili, e consistono nel pagamento d'una certa determinata prestazione da reiterarsi ogni 15. anni al padron diretto in compensazione e come una specie d'indennità della perduta speranza di futuri possibili casi d'alienazione

durante l'investitura, e della devoluzione allorchè l'investitura è finita (1).

711. Determinato così il *titolo* di ragione che autorizza l'esazione ed il correlativo pagamento dei quindennj se ne deduce la regola generale, che non ostante la traslazione dell'enfiteusi in un corpo morale indefettibile, mancherà ciò non pertanto nel padrone diretto l'azione legale ad esigerli ogni qualvolta non sia perduta affatto nel medesimo questa doppia speranza di alienazione e di devoluzione. Non sarà quindi dovuto pagamento di quindennj (2).

1.^o Quando il corpo morale ha la facoltà di potere alienare il livello, bastando che per *diritto* ed in *potenza* cessi l'ostacolo della libera contrattazione dei beni da esso posseduti sebbene in *fatto* raramente o quasi mai si verifichi l'alienazione. Così per le nostre leggi Toscaue quasi tutti i corpi morali *esenti* dalle leggi d'ammortizzazione, fra i quali le *Comunità ec.* non solo possono ma debbono necessariamente alienare gli stabili di loro pertinenza.

(1) *Saggio Storico* §. 175.

Tes. Ombros. vol. 8. dec. 38. n. 46. e 47.

Fanulana Laudemiorum del 5. Settembre 1769. avanti Meoli pag. 23.

Arretina Laudemiorum et Quindennorum del 26. Agosto 1794. av. Salvetti Relat. art. 2.

(2) *Lopez de quindenn.* cap. .6.

Fieri Aggiunte sez. 9. pag. 53. e 54.

Arretina Laudemiorum et Quindennorum del 26. Agosto 1794. avanti Arrighi, Raffacelli, e Simonelli Relat. §. Che questa ec. e §. ultimo.

Arretina Emphyteusis super Laudemio et Quindennio del 18. Settembre 1795. av. Brichieri, Maggi, e Cercignani Relat.

2.^o Quando nell' Enfiteusi è stato apposto il patto di *affrancare* potendo in questo caso verificarsi il possibile che l'affrancazione sia un giorno dedotta all'atto e venga così a mancare nel possessore il titolo enfiteutico col far l'acquisto del pieno dominio del fondo.

3.^o Quando si tratti di fondi *livellarj rovinosi, infruttiferi* e di poco valore, essendo più facilmente permessa l'alienazione di tali fondi anche senza osservare rigorosamente le *solemnità* che sarebbero necessarie a convalidare simili atti nei casi ordinarj.

712. Tutto ciò procede secondo le massime del gius comune. Ma la *tassa dei quindennj* potrà essersi ai termini delle nostre patrie leggi che aborrono qualunque vincolo posto alla commerciabilità dei beni fondi? L'opinione comunemente adottata nel Foro ammette ne' suoi congrui casi questa prestazione reputandola non contraria alle disposizioni della legge del 2. Marzo 1769. §. 18. la quale avendo congiunto il libero arbitrio di disporre colla preservativa dell'interesse e di tutti i diritti competenti al padrone diretto, deve dirsi che abbia implicitamente conservato anche questo diritto stabilito da una consuetudine omai inveterata e riconosciuta in pratica a titolo di compensazione e d'indennità a favore del padrone diretto specialmente nelle enfiteusi proprie in cui si esige dal medesimo un modico annuo canone (1). È vero però che in dubbio dovrà

(1) Fierli *Opuscolo* sez. 9. pag. 97. e 98., e *Aggiunte* sez. 9. pag. 54. e 55.

Si veda ancora la *Florentina seu Ficeclen. pratens. Regressus* dell'8 Agosto 1785. §. 33. e 41. avanti Vernaccini.

Arretina Laudemiorum et Quindennorum del 26. Agosto 1794 av. Simonelli *Relut.* §. 27.

sempre risponderli contro l'esazione della tassa dei
quindennj come quella che, non essendo stabilita
da una vera e propria legge positiva, è meritevole
della più ristretta interpretazione (1).

(1) *Fieri Aggiunte* ses. 9. pag. 52.

*Degli effetti giuridici della già fatta
disposizione.*

S O M M A R I O

*T*riplice specie di effetti della già fatta alienazione nascenti dalle relazioni

1.° fra l'alienante e i chiamati.

2.° fra padrone diretto, alienante, ed alienatario,

3.° fra alienante ed alienatario §. 713, 714.

Relazioni contrattuali fra l'alienante, e l'acquirente l' Enfitensi - Prestazione dell' evizione - Recessione per il capo della lesione §. 715.

Corrispettività nell' alienazione del dominio ntile - Regole correlative speciali di valutazione e stima del medesimo §. 715.

Stima del fondo a ragione di compra e vendita - Detrazioni naturali e ordinarie, accidentali e straordinarie §. 716.

1.° Detrazioni ordinarie e naturali derivanti dalla natura enfiteutica del fondo alienato §. 717.

1.° Detrazioni per i pesi e gli obblighi che si assume l'alienatario §. 718.

(a) Detrazioni per le somme da pagarsi immediatamente ed una sol volta dall' alienatario - Registro o gabella - Laudemio di passaggio §. 719. -

(b) Detrazioni per le somme da pagarsi periodicamente dall' alienatario al padrone diretto - Anno canone - Munuscoli e spese per la recognizione in dominum §. 720.

(c) Detrazioni per le somme da pagarsi una sol volta ad un' epoca più o meno lontana - Nuovo laudemio d' ingresso §. 721.

2.° Detrazioni per i pericoli che si assume l'alienatario - Devoluzione possibile - Come si valutino questi pericoli §. 722.

Origine della così detta detrazione della quarta §. 723.

In che differisce dalla detrazione della sesta - Questa non può aver mai luogo nelle alienazioni dell' Enfitensi e perchè §. 724.

Se e in quali livelli possa aver luogo legittimamente la detrazione della quarta §. 725.

11.° *Detrazioni straordinarie e accidentali* indipendenti dalla qualità enfitetica dei beni - e derivanti dall'accollo di patti ed aggravj speciali §. 726.

Valutazione del patto di *recupera* e di non *espellere il colono* §. 726.

Prezzo venduto del dominio utile - *Sopravanzo* dopo eseguite le suddette detrazioni §. 727.

Lesione nella cessione della semplice comodità di percepire i frutti - *Detrazione per i fortuiti* - *ivi* -

713. La disponibilità del livello è stata dedotta all'esercizio con i modi, forme e condizioni da noi già spiegate nelle Sezioni precedenti che costituiscono valida e legittima la già fatta disposizione. Ci resta ora a parlare nell'ultima parte di questo Libro degli *effetti giuridici* di questa alienazione. Questi effetti sono di più e diverse specie, e derivano dalla triplice relazione che passa

1.ª fra l'*alienante* ed i *chiamati*, relazione stabilita dalla *vocazione e pazione* esistente nel contratto d' Enfiteusi,

2.ª fra *padrone diretto, alienante, ed alienatario* relazione composta che sorge dal fatto dell'alienazione e dipendente dal *modo* col quale il padrone diretto ha prestato ad essa il suo *assenso*,

3.ª finalmente questi effetti si possono esaminare nei soli e semplici rapporti *contrattuali* nascenti per la fatta alienazione fra *alienante* ed *alienatario*.

714. Noi abbiamo già nel corso di questo libro parlato distesamente delle conseguenze giuridiche

nascenti dalle due prime specie di relazioni. Abbiamo infatti veduto quando la pazione enfiteutica resta, o conservata, o modificata, o abolita considerata nel suo triplice aspetto, di *vincolo* alla disponibilità, di *norma* privata di *successione* nel caso di non fatta disposizione, e di *misura* alla durata della concessione. Ed abbiamo altresì determinato le regole secondo le quali la disposizione e l'aliquazione del livello può dirsi che opera o nò una parziale ovvero totale *novazione* del primitivo contratto. Per evitare adunque inutili ripetizioni rimandiamo i nostri lettori alle sedi rispettive delle sezioni precedenti ove abbiamo quanto meglio si poteva per noi, parlato di tutti questi effetti, la trattazione antecedente dei quali era in quei luoghi richiesta dalla necessità logica del metodo che ci siamo prefissi di seguire. Rimane ora a discorrere soltanto delle relazioni dell'ultima specie che si stabiliscono per la fatta alienazione fra enfiteuta *alienante* e l'*alienatario* e degli effetti giuridici che da questa relazione discendono.

715. Queste relazioni e questi effetti sono, come già abbiamo accennato, puramente e semplicemente *contrattuali* e derivano da quel principio generale di eguaglianza, di corresponsività e di comune giustizia che la legge mantener deve fra i contraenti. Quindi l'*alienatario evitto* di tutto o parte del fondo enfiteutico potrà intentare contro l'*alienante*, non già contro il padrone diretto il quale non abbia prestato che il suo consenso semplicemente *permissivo* l'azione dell'*evizione* (1). Quindi potrà

(1) *Florentina Emphyteusis* del 16. Settembre 1716, av. *Belluzzi Ricut.* pag. 7.

aver luogo ancora fra l'alienante e l'alienatario l'azione reciproca di rescissione per il capo della *lesione enorme* ovvero *enormissima* nei casi e secondo le regole già da noi altrove sviluppate (1). Siccome però l'esercizio fra l'alienante e l'alienatario di quest' ultima azione rende necessaria la *valutazione e stima* dell' util dominio che ha formato soggetto dell' alienazione, e siccome questa valutazione presenta delle specialità e delle importanti differenze da quei modi di valutazione che occorrono nel diverso rapporto in cui si tratta di determinare la corresponsività o lesione della primitiva concessione enfiteutica fra padrone diretto ed il concessionario (2), così ragion vuole che in questo luogo si parli appunto di queste regole speciali che si debbono seguire dai Periti, dai Giureconsulti e dai Magistrati per determinare se vi sia o nò corresponsività nel prezzo del dominio utile.

716. Per valutare e stimare il *dominio utile* alienato agli effetti della lesione fra alienante ed alienatario si eseguisce prima la stima a ragione di compra e vendita del *fondo* come se fosse libero colle regole e con i metodi dei quali abbiamo altrove discorso (3). Quindi sul risultato totale nume-

(1) Vedi sopra Libro II. §§. 281. - 295.

Vedi ancora la *Vici Pisani Cessionis Emphyteusis quoad enormissimam laesionem* del 29. Agosto 1798. av. *Brichieri*, *Cersignani*, e *Maggi*, e generalmente le molte Decisioni che citeremo nelle note seguenti.

(2) Vedi sopra ai §§. 281. - 295.

(3) Vedi sopra ai §§. 181. et seg.

Ficelli Opuscolo 122. 11. pag. 117. e 118.

Pisana Bonorum super praetii liquidat. dell' 11. Maggio 1779. av. *Olivelli*.

rico di questa stima si fanno le seguenti detrazioni, alcune delle quali *naturali* e *ordinarie* perchè proprie e speciali alla natura giuridica ed alla qualità livellare del fondo che cade in contrattazione; altre *accidentali* e *straordinarie* perchè occasionate dai patti e dagli aggravi straordinarj che l'alienante può accollare all'alienatario indipendentemente dalla natura del contratto d'Enfiteusi, e che formano per conseguenza nei diversi casi parte del prezzo dell'util dominio acquistato.

717. Incominciando dalle prime, cioè dalle *ordinarie* e *naturali* al contratto d'alienazione del fondo enfiteutico, si deve ritenere per regola generale che esse competono in ragione dei *pesi, degli obblighi e dei pericoli* che assume l'alienatario in luogo e vece dell'enfiteuta alienante, e scemano di tanto la somma totale del valore del fondo stimato, come si è detto a ragione di compra e vendita, di quanto ciascuno di questi pesi, obblighi, e pericoli è valutabile separatamente ed isolatamente considerato, valutazione che è necessario di fare per determinare se vi sia corresponsività o lesione a carico di una delle due parti nel prezzo convenuto per l'alienazione o cessione delle ragioni livellarie.

718. I *pesi* e gli *obblighi* che si assume ordinariamente il compratore del dominio utile o cessionario delle ragioni livellari consistono nel pagamento di certe determinate somme e responsioni

Pruten. Transactionis super praetens. laesion. del 12. Settembre 1788. av. Simonelli Rel.

Pruten. Transactionis et laesionis del 28. Settembre 1792. §. E sù tal particolare et seg. av. Cercignani.

delle quali alcune deve pagare *immediatamente* e per una sol volta; altre *periodicamente* e *indefinitamente*, altre soltanto ad un' epoca più lontana. Compctouo adunque le seguenti detrazioni.

719. I.^o *Detrazioni per le somme da pagarsi immediatamente ed una sol volta dall' alienatario*

1.^a Detrazione della somma dovuta a titolo di registro o gabella alla pubblica autorità per la *mutazione* ed il *passaggio* del dominio *utile*. Il diritto proporzionale di registro tassato dalla legge attuale sul due per cento deve liquidarsi e percipersi sul prezzo convenuto fra le parti per la vendita del dominio utile appurato da tutte le detrazioni di cui parleremo in seguito (1).

2.^a Detrazione della somma pagabile al padrone diretto a titolo di *laudemio di passaggio* da calcolarsi e liquidarsi nella quota legale sul prezzo di sovravanzo del dominio utile del fondo e per conseguenza appurato anch' esso dalle detrazioni di cui parleremo in seguito. È inutile poi di avvertire che questa detrazione non si deve eseguire allorquando il laudemio di passaggio in qualche caso straordinario sia stato pagato dal venditore o cedente e non dall' acquirente al padrone diretto (2).

(1) Legge del 30. Dicembre 1814. §. VII. della Tariffa annessa n. 2. e 3. riportati testualmente nel Saggio Storico pag. 431. not. 1.

Fierli Opuscolo sez. 11. pag. 121. not. 13. ed Aggiunte sez. 11. pag. 92. e 93.

Praten. Transactionis et laesionis del 28. Settembre 1792. §. Fissato et seg.

Decis. Inedit. del For. Tosc. vol. 1. dec. 31.

(2) Vedi le autorità citate nella nota precedente, e Fierli Aggiunte sez. 11. pag. 95.

720. II.^o *Detrazioni per le somme da pagarsi periodicamente dall'acquirente al padrone diretto, cioè*

1.^a Detrazione d'un capitale che serva di fondo al pagamento dell' *annuo canone* al padrone diretto (1). Siccome però quest' annuo canone di cui il cessionario dell' Eufitesi si accolla il pagamento fu convenuto nell'atto di originaria concessione fra l'alienante ed il padrone diretto in una quantità maggiore o minore e ordinariamente sempre proporzionale al laudemio d'ingresso sborsato in quella occasione, così alcuni hanno creduto che si debba in favore dell'alienatario per questo titolo una distinta detrazione eguale alla quantità della somma primitiva già pagata a titolo d'entrata (2). Noi però non crediamo che questa detrazione possa ragionevolmente competere per la ragione semplicissima, che è soltanto il canone convenuto che forma un peso effettivo che si accolla l'alienatario e non il primitivo laudemio d'ingresso già pagato, per quanto la maggiore o minor quantità di esso abbia dovuto influire sulla tassazione di quello.

2.^a Detrazione d'un capitale corrispondente alle somme ed alle spese che il cessionario deve subire per la *recognizione in dominum* da farsi ogni determinato numero di anni (3).

(1) Vedi Fierli nei luoghi superiormente citati.

Praten, *Transactionis super practens. laesion.* del 12. Settembre 1788. av. Simonelli Relat.

S. Joannis Vallis Arni Superioris Cessionis Emphyteusis quoad practensam laesionem del 16. Giugno 1802. av. Sermolli.

(2) Detta S. Joannis Vallis Arni Super. av. Sermolli.

(3) *Ibidem.*

721. III.º *Detrazioni per le somme da pagarsi una sol volta ad un' epoca più o meno lontana.* 71

Sotto questo titolo viene soltanto la detrazione d'un capitale necessario per accumulare cogli annui frutti tanta somma quanta serva per il nuovo *laudemio* da pagarsi dall'alienatario per la *rinnovazione* nel caso dell'estinzione delle linee o generazioni contemplate nell'investitura precedente. (1)

722. I *pericoli* che si assume il cessionario ed alienatario delle ragioni enfiteutiche sono anch'essi valutabili e formano titolo per una corrispondente detrazione. Questi pericoli consistono nella possibilità d'una anticipata *devoluzione e reversione* al padrone diretto del fondo livellare, sia per l'estinzione delle linee e generazioni chiamate nell'atto di originaria concessione, sia per una qualunque causa di devoluzione colposa e di caducità. Ora qual sarà la *quota* di questa detrazione, dovrà ella esser costante ed uniforme? o può esser varia secondo le diverse specie di livelli? Esaminiamolo, prima di fronte alle massime stabilite dalla nostra Giurisprudenza, poi di fronte alle regole astratte di ragione e di giustizia.

723. Sebbene le opinioni che più volte hanno dominato nel foro in questo proposito siano state varie in tempi diversi, e la detrazione dovuta per questo titolo sia stata fissata in una quota maggiore o minore secondo la maggiore o minore importanza dei diritti riservati al padrone diretto, tuttavia l'opinione più comune e più ricevuta in pratica fino dall'anno 1779. stà per la detrazione della *quarta parte*

(1) Vedi Pierli nei luoghi citati.

del prezzo residuale dopo l'esecuzione di tutte le detrazioni precedenti. (1)

724. Non bisogna confondere però questa detrazione della *quarta* colla detrazione della *sesta* di cui abbiamo altrove parlato giacchè ciascuna di esse riconosce un diverso fondamento di ragione. La *sesta* si preleva nell'atto dell'originaria concessione enfiteutica all'oggetto di compensare l'*enfiteuta* del pericolo dei fortuiti naturali e di quelle annate sterili che sogliono avvenire nel decorso d'un lungo tempo. La *quarta* poi si detrae nella diversa occasione dell'alienazione e vendita delle ragioni livellarie al diverso oggetto testè accennato di compensare l'alienatario o l'acquirente del fondo enfiteutico dai danni che può risentire per il pericolo della devoluzione che potrebbe accadere a favore del padrone diretto. (2) E quantunque in alcune Deci-

(1) *Fierli Opuscolo sez. 11. pag. 116. e Aggiunte pag. 93. e 94.*

Pisana Bonorum super liquidatione dell' 11. Marzo 1779.
§. *Finalm. av. Ulivelli.*

Pisana Bonorum super pretii liquidat. del 24. Agosto 1779.
av. Buratti, e Morelli.

Praten. Transactionis quod laesion. del 29. Settemb. 1787.
av. Brichieri Colombi §. Per dimostrare, e pag. 13.

Praten. Transactionis super praetens. laesion. del 17. Settembre 1788. av. Simonelli Rel. §. 23. et segg.

Praten. Transactionis et laesionis del 28. Settembre 1792. av. Cercignani Rel. §. E fatte queste ec.

Montis Sancti Sabini praet. laesionis del 6. Settembre 1797.
av. Raffaelli Rel. §. 16.

Vallis Arni Superioris nullitatis contractus del 15. Luglio 1801. av. Salvetti Relat. §. E tant - plà ee.

S. Joannis Vallis Arni superioris cessionis emphyteusis quoad praetens. laesion. del 16. Giugno 1802. av. Sermolli Rel.

Decision. Ined. del For. Toscan. vol. 4. dec. 3.

(2) *Vedi sopra ai §§. 185. et segg.*

Fierli Opuscolo sez. 11. pag. 117.

Praten. Transactionis quoad laesionem del 29. Settemb. 1787.
av. Brichieri §. penult.

sioni dei nostri Tribunali si legga, che la detrazione di questa sesta debba aver luogo anche nelle alienazioni a favore dell'alienatario per analogia al caso di originaria concessione per indennizzarlo dagli infortuni e calamitosi accidenti soliti ed insoliti che rimangono a pericolo del medesimo (1), tuttavia l'opinione più plausibile stà per la *negativa* e l'esclusione di questa nuova detrazione, esclusione che viene appoggiata a ragioni che ci sembrano assai convincenti. Se questa detrazione per il titolo dei fortuiti fosse ammissibile a favore dell'alienatario in tali contrattazioni rese frequentissime dopo l'impresa *quasi-allodialità* il prezzo di simili cessioni si ridurrebbe quasi a nulla, perchè, avendo quasi tutti i livelli ecclesiastici un canone corrispondente ai frutti, non vi resterebbe prezzo stimabile che l'eufiteuta venditore potesse esigere dal compratore, e ne nascerebbe l'assurdo che, rovesciata la natura del Contratto di compra e vendita, il prezzo si sarebbe dovuto pagare, non dal compratore al venditore, ma viceversa dal venditore al compratore. Secondariamente essendo una simile detrazione stata fatta indubitatamente ed implicitamente dai Periti i quali prima di eseguire qualunque detrazione stimavano il fondo come se fosse libero a ragione di compra e vendita, si darebbe luogo a fare per il medesimo *titolo* una doppia detrazione. (2)

(1) *Præten. Transactionis super prætensi. læsion.* del 12. Ottobre 1788. *av. Simonelli Rel.* §. 10.

S. Joannis cessionis emphyt. del 16. Giugno 1802. *av. Sernolli Rel.* pag. 5.

(2) *Pisana Bonorum super pretii liquidat.* dell' 11. Maggio 1779. *av. Ulivelli.*

725. Distinta così opportunamente la detrazione della *quarta* dalla detrazione della *sesta*, si presenta l'altra ricerca interessantissima diretta a determinare se, indipendentemente dalla pratica forense sanzionata dalla consuetudine di giudicare de' nostri Tribunali, questa specie di detrazione dovuta per il pericolo della *devoluzione* possa e debba essere al pari di quelle per il pericolo de' *fortuiti* sui frutti di cui abbiamo altrove lungamente discorso stabilita in tutti i casi in una quota *costante ed invariabile*? Noi non esitiamo punto a rispondere negativamente attese principalmente le diverse e multiformi classi di livelli di cui può in pratica verificarsi l'alienazione. Ed in vero si è dovuto riconoscere dai nostri Magistrati, che questo pericolo di devoluzione era remotissimo nei livelli *perpetui* non potendosi in questi verificare la reversione del padrone diretto che nei soli casi di colposa caducità⁽¹⁾ che questo pericolo poi cessava del tutto nei livelli *affrancabili* per patto o per legge giacchè stà in libertà dell'alienatario di portare all'atto quando gli piace la facoltà d'affrancare, e così distruggere qualunque distinzione fra il dominio utile ed il dominio diretto. Ora, se mancava in quest'ultima classe di livelli ogni fondamento di ragione per domandare

Pisana Bonorum super pretii liquidat. del 24. Agosto 1779.
av. Luci pag. 8.

Pruten. Transactionis quoad laesionem del 29. Settemb. 1787.
av. Brichieri pag. 6.

Vallis Arni super nullitat. contractus del 13. Luglio 1801.
av. Salvetti pag. 32.

⁽¹⁾ *Pisana Bonorum super pretii liquidat. dell'11. Magg. 1779.*
av. Olivetti Rel.

questa specie di detrazione (1); se nella seconda classe dei livelli *perpetui* il pericolo era ridotto ai suoi minimi termini, o per dir meglio sarebbe stato sempre lontano qualora l'alienatario si fosse per sempre mantenuto puntuale al pagamento del canone al padrone diretto e non avesse deteriorato il fondo enfiteutico; se nei livelli resi *quasi-allodiali* dalle nostre leggi competeva all'alienatario ed al suo erede il diritto di *rinnoyazione necessaria* per l'istesso canone e laudemio convenuto nel precedente contratto di concessione; se era già stata fatta la detrazione di questo laudemio pagabile in avvenire, e della quale abbiamo parlato di sopra, come si può sostenere la necessità della detrazione della *quarta* per questo titolo o di qualunque altra detrazione fissata in una quota costante e invariabile? Mi piacerebbe adunque l'opinione incidentemente emessa da qualche Decisione dei nostri Tribunali, che cioè, se qualche detrazione per questo titolo è dovuta sia questa dovuta secondo le diverse circostanze de' casi ad arbitrio del Giudice (2) e relativamente ai soli livelli *privati* non affrancabili, non perpetui ed effettivamente reversibili al padrone diretto, ed in cui

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 11. pag. 93. e 94.

Montis S. Sabini pract. laesion. del 6. Settemb. 1797. av. Raffaelli §. 16. 18.

Decis. Ined. del For. Tosc. vol. 4. dec. 3. n. 10. e vol. 2. dec. 4. n. 14.

(2) *Pruten. Transactionis super pract. laesion. del 12. Settemb. 1788. av. Simonelli Rel. §. 25.* nella quale si cita per esempio i livelli del Regio Conservatorio di Bonifazio in oggi riunito al R. Spedale di S. Maria Nuova di Firenze.

Dec. Ined. del For. Tosc. vol. 2. dec. 4. n. 2. e 16.

manchi all'alienatario e suoi eredi il gius di *rinovazione necessaria*.

726. Dopo aver trattato fin qui delle detrazioni *naturali e ordinarie* al contratto d'alienazione e cessione delle ragioni livellarie conviene passare a vedere quelle *straordinarie ed accidentali* che possono occorrere in diversi casi speciali e che fanno parte del prezzo del dominio utile alienato. Tali sarebbero quelle che risultano da patti ed aggravii speciali, che oltre i pesi, obblighi, e pericoli di cui abbiamo superiormente parlato si assume l'alienatario in vantaggio dell'alienante, cioè

1.^a La detrazione per il patto di *ricupera* apposto a favore dell'enfiteuta venditore il qual patto se sia senza alcuna prefinizione di termine suol calcolarsi nella terza o quarta parte del prezzo secondo il retto e prudente arbitrio del Giudice. (1)

2.^a La detrazione per il patto favorevole al venditore e cedente di non potere essere remosso senza giusti motivi dalla colonia del predio venduto o ceduto, e che si suole valutare in pratica l'*ottava parte* del prezzo. (2)

727. Eseguite poi tutte queste detrazioni tanto ordinarie che straordinarie, naturali ed accidentali il *sopravanzo* costituirà il *prezzo venale* delle ragioni livellarie che hanno formato il soggetto della trattazione, prezzo che si deve unicamente attendere

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 11. pag. 94.

S. Joannis Vallis Arni superioris cessionis emphyt. quoad practens. lesionem del 16. Giugno 1802. av. Sermolli §. *Nè poteva infina ec.*

(2) *Ibidem e detta Decisione* §. *Perlochè ec.*

per misurare la corrispettività e la lesione. (1) Questa lesione poi può verificarsi ancora trattandosi di alienazione e cessione, non delle ragioni livellarie ma della semplice comodità di percipere i frutti del fondo durante la vita del cedente, ed allora non hanno luogo le detrazioni di cui abbiamo superiormente parlato, ma potrà bensì fra alienante ed alienatario convenirsi sul prezzo totale dei frutti una conveniente detrazione per il pericolo dei fortuiti naturali a cui essi vanno soggetti, detrazione che in pratica suol' essere la *sesta* parte detratta coi metodi e colle regole altrove fissate. (2)

(1) *Detta Decisione pag. 10.*

Dec. Inedit. vol. 4. dec. 31. n. 6.

(2) *Vedi sopra ai §§. 185. et segg.*

De Luc. de alienat. disc. 1. n. 141.

Zanch. de lesion. part. 2. cap. 1. n. 27. et segg.

Fierli Opuscolo sez. 11. pag. 118. e Aggiunta sez. 11. pag. 95. e 96.

Praten. Transactionis super praetens. laesione del 12. Settembre 1778. av. Simonelli Rel. §. Laddove ec.

Praten. Transactionis et laesionis del 28. Settembre 1792. §. Laddove av. Crevignani Rel.

Della Resolubilità del gius enfiteutico.

SOMMARIO

- M**odi di consolidazione dell' utile col diretto dominio dipendenti e indipendenti dalla natura del contratto d'Enfiteusi § 728.
 Modi straordinari, eccezionali di risoluzione e indipendenti dalla natura dell' Enfiteusi - eredità - legato - prescrizione - risoluzione del diritto del concedente §. 729.
 Prescrizione considerata come modo di risoluzione del gius enfiteutico §. 730. può aver luogo
 1.º a favore del padron diretto,
 2.º a favore d' un terzo estraneo possessore,
 6.º a favore dell' enfiteuta §. 731.
 Distinzioni della prescrizione dell' esenzione dal pagamento del canone e del diretto dominio ossia dell' assoluta libertà dei beneficiari
 Requisiti di quest' ultima - Interversione del titolo - come possa verificarsi §. 732.
 Modi ordinari e naturali di risoluzione del gius enfiteutico §. 733.
 1.º Recessione del contratto d' Enfiteusi §. 734.
 2.º Perenzione o distruzione totale del fondo enfiteutico §. 735.
 3.º Abbandono del fondo enfiteutico - Se e quando sia lecito nell' Enfiteusi propria ed impropria §. 736.
 4.º Refusione o renuncia abdicativa dell' Enfiteusi al padrone diretto §. 737.
 5.º Esercizio del gius di retratto e di prelazione - Se pregiudichi ai creditori § 738.
 6.º Decorso del tempo prescritto al contratto d' Enfiteusi.
 7.º Colpa dell' enfiteuta.
 8.º Affrancazione dell' utile o del diretto dominio.
 Questi tre ultimi modi o cause di risoluzione formano il soggetto del libro attuale §. 739.

728. Il gius enfiteutico si risolve generalmente con tutti quei modi pei quali si opera la consolidazione del dominio utile col diretto dominio. In questa formula generale si comprendono i modi di risoluzione non tanto dipendenti quanto indipendenti dalla natura del contratto d'Enfiteusi.

729. Fra i modi *indipendenti* dalla natura di questo contratto si comprendono tutte quelle cause per cui *accidentalmente* si consolida il pieno ed assoluto dominio del fondo, sia nell'enfiteuta, sia nel padrone diretto, lo che potrebbe a cagion d'esempio verificarsi, ora col titolo di *eredità e di legato*, ora col mezzo della *prescrizione*. Si risolverebbe ancora l'Enfiteusi colla risoluzione del gius del concedente, posto che a questo non spettasse sul fondo concesso a livello che un temporario e risolubil dominio. Così, se un erede avesse allivellato un fondo lasciato in legato sotto condizione ad un terzo, appena questa si fosse purificata verrebbe ad operarsi la risoluzione del diritto del concedente e per conseguenza anche quello dell'accipiente enfiteuta (1). Ma fra questi modi *straordinarij ed accidentali* di risoluzione quello che più sovente può verificarsi in pratica si è la *prescrizione*, intorno alla quale (senza stare a ripetere quanto sopra di essa abbiamo detto nel primo libro al quale rimettiamo i nostri lettori) fa di mestieri aggiungere alcune più speciali avvertenze.

730. La prescrizione, che dobbiamo qui considerare non più come un modo o titolo di costitu-

(1) *Donell. Commentar. jur. civ. lib. 9. cap. 15. §. 2.*
Tom. III.

zione, ma sì di *risoluzione* del gius enfiteutico e di consolidazione del pieno ed assoluto dominio del fondo, può verificarsi non tanto in favore del padrone diretto concedente quanto in favore dell'enfiteuta concessionario o d'un terzo possessore estraneo totalmente alla primitiva concessione.

731. Il padrone diretto può prescrivere il dominio *utile* del fondo possedendo la cosa enfiteutica con pienezza di padronanza e di dominio per il tempo e con i requisiti stabiliti a render valido e legittimo questo modo d'acquisto (1). Viceversa qualunque terzo possessore a buona fede e con giusto titolo del fondo enfiteutico, quantunque estraneo alla concessione primitiva, può acquistare il *diretto dominio* col ritenere il fondo con pienezza di padronanza e di proprietà senza pagare a cagione del medesimo veruna annua responsione per un lungo corso di anni (2). Ma, se si tratta d'invocare la prescrizione a favore della persona medesima dell'*enfiteuta* e de' suoi *eredi* e successori, bisogna distinguere l'acquisto della semplice *liberazione* dal pagamento dell'annuo canone, dall'acquisto del *diretto dominio* e dell'assoluta libertà dei beni.

(1) *Coecej de emphyt. disput. cap. 6. n. 16. - 19.*

Voet. in Pandect. tit. si ager veetigat. n. 47.

(2) *Bold. de praescript. part. 4. quaest. n. 4.*

Fulgín. de salut. canon. qu. 9. n. 7.

Corbul. de causis privat. ubi non solut. canon. limit. 31. n. 3.

Antanell. de tempor. legal. lib. 2. cap. 88. n. 15.

Barbas. in L. 2. n. 202. et seq. Cod. de praescript. 30. vet. o. annar.

De Luca de emphyteus. disc. 60. n. 6.

Tes. Oubros. loc. cit. n. 1. e 3.

732. La prescrizione può ammettersi facilmente al primo dei surriferiti effetti, vale a dire della semplice liberazione del pagamento del canone nel concorso dei requisiti di che abbiamo parlato superiormente (1). Ma relativamente all'acquisto dell'*assoluta libertà* dei beni e del diretto dominio, effetto assai più esteso e più importante della semplice liberazione dal pagamento del canone regolarmente non ha forza la *prescrizione* (2). a meno che il titolo del possesso dell'enfiteuta, non sia stato mutato e trasformato o *invertito*, come dicono i pratici. Ha luogo l'*inversione* del titolo di possesso allorchando l'enfiteuta o il di lui successore richiamato dal padrone diretto alla recognizione in dominum o al pagamento del canone ha ricusato espressamente ed ha negato assolutamente la qualità enfiteutica de' beni asserendoli del tutto liberi indifferenti, allodiali e di propria, piena ed assoluta pertinenza, ed a una tal dichiarazione e rifiuto il padrone diretto si è acquietato ed è stato in silenzio senza esigere i canoni e qualunque altro segno di diretto dominio. Allora dal dì dell'acquiescenza e dell'inversione del possesso l'enfiteuta può ret-

(1) *Maur. de solut. cap. 32. n. 14. et seq.*
Antonell. de tempor. legat. lib. 2. cap. 88. n. 2.
Tes. Ombros. vol. 3. dec. 38. n. 1.

(2) *Florentina Devolutionis del 9. Agosto 1698. av. Venturini*
Florentina Devolutionis super Centenaria del 19. Agosto 1698
coram Bizzarrini nel Tes. Ombros. vol. 3. dec. 30. n. 11. e seg.
Florentina Reivindicacionis del 30. Marzo 1706. av. Belluzzi
Relat. pag. 8. e seg.
Montis Politiani Devolut. Bonorum del 16. Febbrajo 1760.
av. Raffacelli e Vinci Relat.
Tesor. del For. Tosc. vol. 5. dec. 26. n. 16. e 19.

tamente e validamente incominciare la prescrizione della libertà dei beni e del diretto dominio purchè però non gli pregiudichi la mala fede o quella del suo autore (1). Se poi questa interversione del titolo di possesso del dominio diretto per parte dell'enfiteuta o del di lui successore non sia seguita, è massima concordemente ammessa e ricevuta, che non ostante il possesso del fondo e la cessazione dal pagamento del canone per un lunghissimo lasso di tempo il diretto dominio e la libertà dei beni non possono prescriversi giammai (2). La ragione di questa impotenza nell'enfiteuta e suo successore a prescrivere è facile ad intendersi, ed è quella medesima per cui le leggi di tutte le nazioni impediscono la prescrizione contro il titolo noto e permanente del proprio possesso, titolo il quale d'altronde induce nel possessore la mala fede, ossia la scienza dell'altrui pertinenza che trapassa in qualunque erede tanto mediato che immediato del possessore (3).

- (1) *Coccej de emphyt. disput. cap. 6. n. 16. - 19.*
Voet. in Pandect. tit. si ager vectigal. n. 47.
Rosenthal de feudis cap. 6. concl. 82. n. 15.
Bold. de praescript. part. 4. princip. qu. 11. n. 4.
Maur. de solut. cap. 32. n. 7. c. 8.
Barbos. e Antonell. nei luoghi citati.
Tes. Ombros. d. dec. n. 4. c. 5.

- (2) Vedi gli autori surriferiti e

Fulgin. de solut. canon. qu. 9. n. 1. et seq.
Corbul. de caus. privat. ob non solut. canon. limit. 31. n. 2.
De Luca de emphyteus. disc. 60. n. 5. et de feud. disc. 70.

num. 4.

- (3) *Fulgin. de solut. canon. qu. 9. n. 2. 5. c. 12. Corbul. loc. cit.*
Rosenthal de feudis cap. 6. conclus. 82. n. 3.
Corbul. de caus. privat. ob non solut. canon. limit. 31. n. 2.
Tes. Ombros. dec. cit. n. 7. et seq.

733. Passando alle cause di *consolidazione* dell'utile col diretto dominio, e per conseguenza di risoluzione del gius enfiteutico che derivano dalla natura medesima dell'Enfiteusi, e che si trovano sanzionate dalle correlative norme giuridiche desunte dal patto o dalla legge che regola questa specie di contrattazione (1) si possono fra queste annoverare le seguenti

- 1.^o *Rescissione* del contratto d'Enfiteusi.
- 2.^o *Perenzione* totale ed
- 3.^o *Abbandono* del fondo enfiteutico.
- 4.^o *Refutazione e renunzia al padrone diretto.*
- 5.^o *Esercizio* del gius di *retrato*.
- 6.^o *Decorso del tempo* prescritto alla concessione.
- 7.^o *Colpa* dell'enfiteuta.
- 8.^o *Affrancazione.*

Avendo altrove trattato più o meno estesamente delle prime cinque cause, faremo soltanto intorno a ciascuna di esse qualche avvertenza più speciale prima di passare ad un più esteso sviluppo delle ultime tre cause di risoluzione le quali formano la materia propria del libro attuale.

734. I.^o *La rescissione del contratto d'Enfiteusi* ha luogo per causa di lesione, o in mancanza

(1) Abbiamo detto che queste cause di risoluzione debbono esser sanzionate da un patto speciale ovvero dalla legge comune che regola questa specie identica di contratto, non già un contratto diverso quantunque possa esser per molti lati all'Enfiteusi somigliante. Così non sarebbe all'Enfiteusi applicabile quella causa di risoluzione sanzionata dalla *L. Aede Cod. locat.* la quale fa risolvere la locazione allorquando il locatore per una causa improvvisa abbisogni per gli usi proprj della cosa locata. Si veda il *Pott.*, *Pandect. tit. si ager vectigalis n. 48.*

di qualche requisito o condizione prescritta per render legittima e valida la costituzione del gius enfiteutico e di cui abbiamo altrove parlato (1).

735. II.^o *Perenzione*, ossia *distruzione totale* della cosa che formava il soggetto materiale della concessione, che si può verificare a cagion d'esempio nell'incendio delle case livellarie, nel subissamento del campo enfiteutico per qualche terribile convulsione naturale. L'enfiteuta però sarà tenuto a pagare al padrone diretto il canone per tutto quello spazio dell'anno in cui godè della cosa finchè non restò distrutta ed inabile affatto a prestarsi agli usi dei quali poteva esser capace ed a cui era preordinata (2). È da notarsi altresì, che questa causa di risoluzione del contratto enfiteutico opera anche contro il patto stipulato, che il canone debba continuarsi a pagare a malgrado l'estinzione e la distruzione del fondo (3). Quindi, avvenuto che sia il caso della *perenzione*, le questioni che possono insorgere fra il padrone diretto e l'enfiteuta sù questo proposito sogliono esser tutte di *fatto*, relative cioè a determinare se la perenzione possa dirsi *totale* ovvero *parziale* (4), o se vi sia possibilità che la cosa enfiteutica malgrado il fortuito accaduto possa nel tempo avvenire ritornar capace d'un qualche uso ed utilità quantunque non piena e completa

(1) Vedi Volume II. ai §§. 281. et segg.

(2) L. 1. Cod. de jur. emphyt. e
Arg. ex Leg. 9. §. 1. ff. locat. e ivi « In exstis quoque aedificiis, ejus temporis quo aedificium stetit mercedem praestandum. »

Coccej de emphyt. disput. cap. 10. n. 1.

(3) Coccej de emphyt. disput. cap. 10. n. 1.

(4) Voet, in Pandect. tit. si ager vectigal. n. 16.

come per l'avanti (1), nei quali casi invece della risoluzione del contratto può aver luogo l'azione ad una proporzionale riduzione del canone, della quale abbiamo altrove estesamente parlato (2).

736. III.º *Abbandono del fondo enfiteutico.* Rispetto a questa causa di risoluzione, che si opera per una volontà *unilaterale*, cioè per parte del solo enfiteuta i Dottori distinguono l'Enfiteusi *impropria* dall'Enfiteusi *propria*. L'abbandono dell'Enfiteusi *propria* per la quale si paga un tenue annuo canone in recognizione del dominio è permessa anche contro voglia del padrone diretto essendo a somiglianza delle concessioni feudali una specie di beneficio connesso con certi oneri dai quali è lecito sempre liberarsi ogni qualvolta il possessore sia pronto a rinunciare ai correlativi vantaggi, come vediamo a cagion di esempio esser permesso all'usufruttuario il qual può abbandonando il fondo usufruito sottrarsi all'onere delle spese ordinarie di refezione che sono a suo carico (3). Ma l'abbandono del fondo soggetto all'Enfiteusi *impropria*, contratto bilaterale e consensuale simile alla locazione e conduzione è regolarmente vietato, e potrà essere allora soltanto permesso quando per un fortuito qualunque i frutti del fondo non sono bastanti a pagare l'annuo canone ed il padrone diretto abbia ricusato di ridurlo a una più discreta quantità (4). Non potrà per altro l'enfiteuta liberarsi

(1) *Coecej de emphyt. disput. cap. 10. n. 1.*

(2) *Vedi Volume II. ai §§. 314. et seg.*

(3) *Voet. in Pandect. tit. si ager vectigal. n. 17. e 18.*

(4) *Voet ibidem.*

dall'obbligo di pagare il canone abbandonando il fondo se abbia mancato di diligenze nella conservazione della cosa, talchè si possa dire che la diminuzione sostanziale della potenza produttiva sia derivata per sua colpa, come altrove abbiamo più estesamente veduto.

337. IV.^o *Refutazione e renunzia abdicativa* del fondo al padrone diretto. Intorno a questa causa di risoluzione ci rimettiamo a quello che ne abbiamo detto nel libro precedente (1).

738. *L'esercizio del gius di retratto o di prelazione* di cui gode il padrone diretto in occasione dell'alienazione dell' Enfiteusi è un' altra causa per cui s'estingue il gius enfiteutico. Ma questo modo di risoluzione, secondo che notano gl' interpreti, non pregiudica ai diritti acquistati sul fondo dai creditori dell' enfiteuta, come accade quando il contratto si risolve per caducità colposa — *nam in jure commissi imputatur creditori cur non solverit vectigal pro debitore ne finiretur hypotheca, nihil vero in jure prelationis creditori imputatur* — (2).

739. Esaurite queste speciali avvertenze restano da esaminarsi e svilupparsi in questo libro le tre ultime più frequenti e più importanti cause di risoluzione del gius enfiteutico e di consolidazione dell'utile col diretto dominio, lo che faremo in altrettante distinte Sezioni: Così parleremo successivamente

(1) Vedi sopra ai §§. 600 et seq.

Coecej de emphyt. disput. cap. 10, n. 1.

(2) *Cujac. recit. in L. 3. Cod. de jur. emphyt.*

Nella 1.^a -- Della *risoluzione naturale* del gius enfiteutico che ha luogo per il decorso del tempo prescritto al contratto d' Enfiteusi.

Nella 2.^a Della *risoluzione accidentale* che ha luogo per colpa dell'enfiteuta ossia della *Caducità*.

Nella 3.^a Dell'*Affrancazione* sia dell'utile come del diretto dominio.

S E Z I O N E I.

Della Risoluzione naturale del gius enfiteutico.

740. Ha luogo *naturalmente e ordinariamente* la risoluzione del gius enfiteutico per il decorso del tempo prescritto alla durata della concessione, sia che questo tempo venga misurato semplicemente da un certo determinato numero di anni, ovvero dall'esistenza di certe generazioni o linee chiamate nel contratto di primitiva investitura. La spirazione adunque del termine (1), l'esaurimento o mancanza delle linee o generazioni invitate o chiamate nelle pazioni (2) (che in questo libro dobbiamo considerare soltanto come *limite* alla durata della concessione) costituisce appunto, a sentimento di tutti i Dottori, la *risoluzione naturale* di questo contratto che può dar luogo ne' suoi congrui casi, come ve-

(1) Arg. L. 17. §. ult. L. 14. ff. locat. cond. e L. ult. ff. si ager vectigal.

Voet. in Pandect. tit. si ager vectigal, n. 14.

(2) Nov. 7. cap. 3.

Voët. loc. cit.

dremo più sotto alla *devoluzione e reversione effettiva* del fondo al padrone diretto. Per lo che dovendo in questa Sezione parlare di questa *risoluzione naturale* ne distribuiremo per maggior chiarezza la trattazione in due distinti capitoli.

Nel 1.^o discorreremo dell' *azione* che compete al padrone diretto per ottenere la dichiarazione legittima della *risoluzione* del gius enfiteutico *per tempo finito*.

Nel 2.^o parleremo degli *effetti giuridici* della *risoluzione naturale* debitamente *giustificata* e legittimamente *dichiarata*.

CAPITOLO I.

Dell' azione per ottenere la dichiarazione legittima della risoluzione naturale del gius enfiteutico.

S O M M A R I O

Estremi di fatto da provarsi dal padrone diretto per ottenere la legittima dichiarazione della *risoluzione naturale* del gius enfiteutico §. 741.

ART. 1. *Esaurimento della durata prescritta alla concessione enfiteutica.*

Prova della risoluzione naturale dell' *Enfiteusi temporaria, ereditaria e pazonata*, §. 742.

Dimostrazioni più speciali che può esigere la prova della risoluzione naturale dell' *enfiteusi pazonata* §. 742.

1.º estinzione della linea *invitata* nell' *investitura attuale* §. 743.

2.º Difetto di chiamati *espressamente e principalmente* dalla lettera della pazione - Come si concluda questa prova §. 744.

3.º difetto dei chiamati in *ausilio* §. 745.

4.º se nel caso di disposizione debba attendersi l' estinzione della linea dell' *alienante* o dell' *alienatario* - Distinzione del consenso *permissivo* o *dispositivo* §. 746.

Questioni da trattarsi sulla risoluzione dell' *enfiteusi pazonata* §. 746.

Prima questione - Se nel computo delle generazioni invitate debba restar compresa ovvero esclusa la persona del *primo acquirente*.

Distinzione forense desunta dalla menzione *astratta* o *concreta* delle generazioni invitate - Suo criterio fondamentale §. 748.

Dimostrazione dell' *insussistenza logica e giuridica* di questa distinzione §. 749.

Posizione dei veri termini della questione §. 750. - Soluzione della medesima §. 751.

Quando nelle vocazioni a *seconda* o *terza* generazione si debbono dire esclusi i *nipoti* e rispettivamente i *pronipoti* §. 752.

1.° *Dizioni o locuzioni esclusive ed inclusive* dell' ultima generazione chiamata §. 753.

2.° *Enumerazione distinta dei passaggi o delle persone* chiamate a goder del livello - Origine della conclusione forense che l' enfiteusi ecclesiastica non oltrepassa i nipoti §. 754.

Questione seconda - *Sulla durata presunta dell' Enfiteusi patita* §. 756.

Difetto dell' istrumento di concessione

Fonti di presunzione

1.° *Consuetudine speciale* del concedente

2.° *Consuetudine generale* del luogo

3.° *Pertinenza dei Beni* §. 757.

Esame della massima forense, che i livelli ecclesiastici si debbono presumere fatti fino a terza generazione - Forza di questa presunzione §. 758.

Esame della forza e del valore del *canone d' interpretazione forense* che insegna a rispondere nel dubbio per la più celere devoluzione de' beni alla Chiesa §. 759.

Mancanza di *riscontri* di fatto dell' *esistenza* o sopravvivenza delle persone invitate - Presunzione desunta dal decorso d'un certo determinato tempo secondo la serie più o meno lunga delle persone invitate §. 756.

Durata presunta dei livelli a seconda, terza, e quarta generazione masculina, dei livelli *ereditari perpetui*, e dei livelli a *linea mascolino in infinito* » ivi »

Effetti giuridici del difetto di prova dell' estinzione della linea

1.° *Manutenzione in possesso* dell' Enfiteuta

2.° *Nullità* della concessione pendente linea §. 761.

ART. II. *Prova del dominio diretto*

Come si concluda questa prova - Mezzi diretti - *Aacquisto originario* del fondo - *Istrumento di concessione* §. 762.

Mezzi *indiretti* - *Pagamento del canone* - *Descrizione all' entico* dei beni - *Prestazione di consenso* - *esazione di landemi* di passaggio nel caso di alienazione §. ivi.

ART. III. *Prova dell' identità dei beni.*

Come si concluda - nelle concessioni *antiche e antichissime* §. 763.

Impossibilità d' identificare - per *confusione* di confini - *Indicazione* dei beni enfiteutici, da chi, e come si possa fare §. 764.

Confusione colposa dei beni enfiteutici coi beni liberi - Impossibilità d' una verosimile indicazione §. 765.

Presunzione della qualità enfiteutica di tutti i beni posti in un certo perimetro - Forza e requisiti di questa presunzione - *Immissione in possesso* §. ivi.

741. Gli *estremi di fatto* che il padrone diretto è tenuto a giustificare per ottenere dalla legittima autorità la dichiarazione della *risoluzione naturale* del gius enfiteutico sono i seguenti. (1)

1.º Esaurimento della *durata* prescritta alla concessione enfiteutica, sia per il decorso del *tempo*, sia per la mancanza delle *generazioni e linee invitate* nel contratto d'enfiteusi

2.º Prova del *dominio diretto*

3.º Prova dell'*identità* dei beni posseduti dal reo convenuto con quelli che formarono soggetto della concessione.

Parleremo separatamente di ciascuno di questi tre estremi.

ARTICOLO I.

Esaurimento della durata prescritta alla concessione enfiteutica.

742. Facilissima è la prova della *risoluzione* dell'Enfiteusi *temporaria*, di quella cioè concessa per un certo determinato numero di anni, bastando a quest'effetto il solo computo materiale del tempo decorso dall'epoca della concessione. Facile egual-

(1) Fierli *Opuscolo* sez. 7. pag. 71. e 72.

Florentina Devolutionis del 19. Agosto 1698. av. Bizzarrini nel *Tes. Ombr.* vol. 3. dec. 37. n. 1.

Pisana Devolutionis Emphyt. del 7. Aprile 1725. art. 3. av. Venturini *Rel.*

Petrasaneten. Emphyt. del 27. Aprile 1772. av. Brogiuni *Rel.* pag. 6.

Tes. del For. Tosc. vol. 15. dec. 36. n. 1.

mente è la prova della risoluzione dell'enfiteusi puramente *ereditaria* e trasmissibile agli eredi anche estranei, legittimi, o testamentarj dell'enfiteuta al quale oggetto non si esige che la dimostrazione della deficienza del possessore del fondo enfiteutico senza averne disposto e senza aver parenti in grado successibile (1) posto che si voglia accettare come più vera l'opinione di coloro i quali sostengono, che il *Fisco* non debba succedere nell'Enfiteusi ereditaria nè possa per conseguenza impedire la consolidazione del dominio utile col diretto. (2) Ma se si tratta dell'Enfiteusi *pazionata* ristretta a certe determinate linee e generazioni la prova della risoluzione del gius enfiteutico è assai più difficile, poichè si richiede la giustificazione dell'*estinzione di queste linee e generazioni* che può, secondo la varietà dei diversi casi contingibili, importar seco le seguenti più speciali dimostrazioni

743. I.^o Si esige in primo luogo la dimostrazione, che la linea pretesa estinta sia veramente la linea invitata nell'investitura *attuale* e che si tratta di far dichiarare risolta, poichè ognuno intende, che non basta ad ottenere la devoluzione il provare che sia estinta una linea diversa chiamata nel precedente contratto il quale per avventura fosse stato rinnovato. (3)

744. II. Si esige inoltre la dimostrazione, che non esistano *discendenti* dei primi investiti chiamati *espressamente e principalmente* dalla lettera dell'

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 6. pag. 156. e 157.

(2) *De Luca de Feud. disc.* 72. e *Dottor Volgar. dell' Enfite.* vol. 2. cap. 4. n. 5. e 6.

(3) *Piscien. Emphyt.* del 17. Agosto 1779. av. Vernuccini.

investitura a succedere nel gius enfiteutico, poichè l' esistenza d' uno solo fra questi discendenti sarebbe un ostacolo insuperabile ad ottenere la devoluzione. (1) Questa prova regolarmente e ordinariamente si pone in essere dal padrone diretto colla fede di morte dell' ultimo compreso debitamente autenticata. Che se il reo convenuto nel giudizio di devoluzione vuole mantenersi nel possesso per il fondamento che oltre gl'individui già procreati ed estinti altri pure ne esistono capaci di conservare i suoi diritti, è tenuto a giustificare questa più estesa procreazione, e così il domino diretto resta esonerato da questa prova negativa. (2)

745. III.º Si esige la dimostrazione che non esistono nemmeno altre persone che in forza della pazione abbiano diritto a succedere, non principalmente, ma soltanto in *sussidio*, in difetto cioè d' una serie antecedente di chiamati *prelativamente* come si verifica sovente rispetto alla successione sussidiaria delle femmine ec. o dei maschi di femmina. Per decidere adunque, se debba aver luogo o nò la risoluzione per linea finita o piuttosto la successione sussidiaria fa di mestieri ricorrere alle regole di ragione ed ai canoni d' interpretazione da noi esposti nel terzo libro. (3)

746. IV.º Finalmente trattandosi d' un livello pazonato ma ridotto *quasi allodialè*, e di cui fosse

(1) Fierli Opuscolo sez. 7. pag. 77. n. 17. e Aggiunte sez. 7. pag. 158.

(2) Tesor. del Fos. Toscan. vol. 9. dec. 20.

(3) Vedi sopra §§. 439. e la

Pneulana Lundensiorum del 5. Settembre 1769. avanti Meoli pag. 9. e 10.

stata già fatta legittima e valida *disposizione* potrebbe entrare la disputa se debbasi all'effetto della risoluzione e della devoluzione attendere l'estinzione della linea dell'alienante o dell'alienatario, disputa che si risolve colla distinzione già da noi sviluppata nel libro precedente del consenso permissivo e dispositivo (1). Ci servirà adunque di richiamare alla memoria, che se l'alienazione dell'Emphyteusi fu fatta col semplice consenso *permissivo* si deve per ottenere la devoluzione dimostrare l'estinzione della linea del venditore e non del compratore, bastando l'esistenza materiale degl'individui che formano parte di questa linea a conservare l'alienatario ed i suoi successori nel pacifico possesso e godimento del fondo: viceversa quando intervenne il consenso *dispositivo* si deve dimostrare l'estinzione della linea del compratore e non di quella del venditore (2). Nè a tale effetto l'intervento del consenso dispositivo può argomentarsi unicamente dalla sola recognizione in dominum ed anche dal pagamento dei canoni fatto dal compratore al padrone diretto, poichè questi fatti non induco-

(1) Vedi sopra ai §§. 640. et seq.

(2) *Florentina Emphyteusis* del 16. Settembre 1716. av. Belluzzi Relat. pag. 2. - 12.

Florentina Emphyteusis del 2 Ottobre 1732. per totum av. Sorba.

Arretina Emphyteusis super Quindennis del 18. Settembre 1795. av. Brichieri, Maggi, e Cercignani Relat. nelle Recentiss. dec. 52. n. 15.

Pistorien. Emphyteusis quoad praet. devolut. ob lineam finitam del 21 Settembre 1829. av. il Supremo Consiglio 3. 105. - 106.

no per necessità l'abolizione del precedente contratto e la nuova investitura (2).

747. Ma le questioni più importanti trattate dai Dottori e dai pratici nella presente materia della risoluzione dell' Enfiteusi pazonata sono le due seguenti,

1.^a Se nel computo delle generazioni invitate debba restar compresa ovvero esclusa la persona del primo acquirente.

2.^a Se in mancanza dell'istrumento di concessione o in difetto di positivi riscontri sull'esistenza degli individui invitati e chiamati nella pazione possa, ciò non ostante, presumersi risolta ed estinta l'Enfiteusi pazonata.

La prima questione è relativa alla prova *diretta*; la seconda riguarda la prova *presuntiva* della terminazione della linea.

QUESTIONE I.

Della comprensione ed esclusione del primo acquirente.

748. Relativamente alla questione attuale, se cioè nella concessione dell' Enfiteusi fatta per un certo numero di generazioni si debba o nò computare la persona del primo acquirente, i Dottori ed i Forensi hanno comunemente distinto, se nell'istrumento d' investitura è stata fatta menzione delle gene-

(2) *Florentina Emphyteusis* del 3. Ottobre 1752. av. *Sorba Rel.* per tot.

razioni in *astratto* ovvero in *concreto* (1). Chiamavano menzione *astratta* quella che si trova isolata senza un'espressa e speciale considerazione o relazione ad un certo stipite, ed allora insegnavano doversi computare la persona dell'acquirente come prima generazione *attiva*. Così, se l'Enfiteusi fosse stata concessa semplicemente *usque vel in tertiam generationem* si estingueva colla morte dei nipoti, e quindi i prouepoti non potevano considerarsi come compresi nella concessione enfiteutica; costituendo il primo investito la prima generazione, il suo figlio la seconda, e il nipote la terza: Viceversa chiamavano menzione *concreta* delle generazioni quella accompagnata da una considerazione ed espressa relazione ad un certo stipite, lo che deducevasi comunemente dai pronomi *ejus, ipsius etc.*, ed allora non si computava la persona dell'acquirente che non poteva generar se medesimo. Quindi la concessione enfiteutica fatta ex. gr. a Tizio e a terza *di lui* generazione (*ejus vel ipsius*) si estendeva necessariamente ai prouipoti (2). Le ragioni alle quali appoggiava-

(1) *De Luca de emphyt. disc. 15. e 16. per tot.*

Liburnen. Emphyt. del 9. Settembre 1712. §. Respondendi ratio fuit cor. Neri Badia.

Florentina Emphyt. del 20. febbrajo 1741. av. Meoli.

(2) *Bartolo in Auth. Si quas ruinas n. 4. Cod. de Sacros. Ecclesiis.*

De Luca de emphyt. disc. 14. 15. 16.

Fulgin. tit. de contract. emphyt. qu. 2.

Monetatici Element. Jurisprud. Civil. de emphyt. pag. 127. e 137.

Fierli Theoricae vol. 1. pag. 169. e Aggiunte sez. 1. pag. 71. e 72.

no questa distinzione trovata dal *Bartolo* nella sua ripetizione all' *Auth. Si quas ruinas Cod. de Sacros. Ecclesiis*, e quindi ripetuta dagli altri Dottori e adottata e sanzionata dalla pratica di giudicare degli antichi Tribunali era la seguente. Nel primo caso della menzione *astratta* delle linee e generazioni credevasi, che il concedente avesse voluto per misurar la durata del livello formar tanti *gradi* quante erano le persone, ciascuna delle quali poteva costituire di per se una generazione, almeno in senso *attivo*. All' opposto la menzione *concreta* delle generazioni in relazione ad un certo stipite o generante obbligava necessariamente ad assumer le generazioni in senso *passivo*, e quindi ad escludere il primo investito come causa produttiva di quelle ritenendo il modo naturale di computarle, vale a dire — *tot sunt generationes quot personae dempto stipite* - (1).

749. Ma sottoponendo tutta questa dottrina at-
tinta dalle antiche Scuole all' esame d'una critica severa ci sembra che essa, come opinò avanti di noi qualche grave scrittore, sia affatto priva di fondamento logico. È infatti un assurdo, che fra le linee e generazioni espresse nella concessione, ed in qualunque modo ne sia concepita la vocazione, possa computarsi la persona del ricevente il quale, non po-

Liburnen. Emphyt. del 9. Settembre 1712. cor. *Neri Badia* n. 1.
et seg. dec. 29.

Piscien. Emphyt. del 20. Agosto 1772. av. *Buratti*.

Florentina Emphyt. del 9. Agosto 1791. av. *Maccioni nelle Select.* vol. 6. part. 1. dec. 26. n. 1.

(1) Vedi gli Autori sopracitati.

teudo generar se medesimo, non può per conseguenza neppure costituire una generazione e far numero fra di esse. Del pari falsa ed insussistente si riscontra la distinzione fra la menzione astratta e la menzione concreta delle generazioni. Qualunque sia il tenore dell'istrumento questa menzione è per *necessità logica e naturale sempre concreta*. La natura non conosce l'esistenza di generazioni in *astratto*, ed è un presupposto logico indeclinabile e necessario la contemplazione d'un certo stipite, sia che questo stipite venga o non venga accompagnato dai pronomi *ejus* o *ipsius* i quali dovrebbero ad ogni modo sottintendersi (1). Per dare adunque una soluzione ragionata e soddisfacente alla questione di che ci occupiamo conviene prima ristabilirne i veri termini in un modo più conforme alla logica per darne poi una soluzione giuridica coerente alla giustizia.

750. La questione di che si tratta può generalmente enunciarsi nel modo seguente—allorquando in un contratto d'enfiteusi o di livello è stato espresso dai contraenti un certo determinato numero di linee o di generazioni come *termine alla durata* della concessione, si dovrà egli dire che l'Enfiteusi progredirà nella sua durata finchè l'ultima linea e generazione menzionata non sia esaurita, ovvero si estinguerà al momento in cui questa ultima linea o generazione prenderebbe principio? In due parole; quest'

(1) *Coccej de emphyt. disp. cap. 7. n. 7.* « Sed prior pars distinctionis falsa et inepta est cum persona non constituat generationem nec quisquam generat se ipsum. »

Claro §. Emphyteus. qu. 34. vers. Sed certe.
Manica de tacitis lib. 22. tit. 25. n. 14.

ultima linea o generazione sarà ella il termine dell' Enfiteusi come punto di *arrivo* o come punto d'*ingresso*, ma che non debbasi oltrepassare? Particolarizzando con un esempio pratico la posizione generale della questione si domanda, se la durata dell' Enfiteusi concessa a *seconda*, *terza* linea o generazione si estingua o progredisca nei *nipoti* e rispettivamente nei *pronipoti*?

751. Consultando i dettami della pura logica naturale non può esser dubbia la risposta affermativa per le ragioni sopra allegate, e siccome secondo le regole della logica si deve interpretare la volontà delle parti contraenti; così deve tenersi come conclusione giuridica conforme alla giustizia, che la durata della Enfiteusi concessa a seconda generazione di taluno si estende a tutta la vita dei nipoti e rispettivamente quella fatta a terza generazione progredisce per tutta la vita dei pronipoti. Questa conclusione generale poi è applicabile a nostro avviso anche all' Enfiteusi ecclesiastica, poichè, come abbiamo più volte notato, per una posteriore costituzione di Giustiniano fu abolita la Novella 7. Cap. 3. e fu permesso alle Chiese di fare simili concessioni non solo a seconda, ma a terza, a quarta generazione ed anche in perpetuo.

752. L' unica limitazione che potrebbe farsi a questa regola sarebbe quella dedotta da una contraria volontà delle parti contraenti per cui si dimostrasse che dalla concessione enfiteutica, benchè fatta a seconda o terza generazione di taluno, fossero escluse le persone dei *nipoti* e rispettivamente dei *pronipoti*. Questa volontà adunque potrebbe risultare da talune circostanze che dobbiamo diligentemente notare.

753. I.^o Le dizioni e locuzioni importanti *esclusione* dalle quali fosse accompagnata la menzione delle generazioni v. gr. se fosse stato detto *usque ad secundam vel tertiam generationem*, ed in lingua italiana *fino o sino a seconda o terza generazione* stanno evidentemente a dimostrare che la seconda o terza generazione nominata è il punto d'arrivo ma non d'ingresso nel termine: Viceversa sarebbe sempre più confermata l'intelligenza logica naturale che stà per l'inclusione dei nepoti e rispettivamente dei pronipoti se alla menzione della seconda o della terza generazione si trovassero aggiunte le dizioni *in, usque in, completa, finita inclusive* ec. le quali al contrario delle precedenti importano l'ingresso nel punto che serve di termine designato (1).

754. II.^o Dalla *enumerazione delle persone e dei passaggi* che deve fare l' Enfiteusi ed il livello potrebbero altresì dirsi receduto dalla intelligenza logica e naturale della quale abbiamo parlato di sopra, che deve sempre cedere ad un' esplicita, chiara e speciale volontà manifestata in contrario. Così quantunque la concessione livellare fosse stata fatta a terza generazione dell' acquirente *ricevente per se, suoi figli e nipoti* sarebbero sempre esclusi i pronipoti in forza appunto della designazione fatta delle persone alle quali si dovrebbe limitare la durata del livello (2). Questa designazione di persone, questa

(1) Si veda il *Forcellini Vocabular. Latinitatis*: ed il *Vocabulario della Crusca* alle voci sopracitate.

(2) *De Luca de emphyt. disc. 14. - 26.*, e *Dottor Volgar, in lib. 4. cap. 4.*

Flotentina Emphyt. del 9. Agosto 1791. cor. Massioni nelle Select. vol. 6. part. 1. dec. 26. n. 1. - 3.

Decis. Intd. del For. Tosc. vol. 3. dec. 46.

enumerazione di passaggi si trovava anche nella *Novella 7. Cap. 3. di Giustiniano* testè rammentata, ed è questa appunto la ragione più plausibile sulla quale si appoggia quella massima generale insegnata dai Forensi e dai pratici, che l'Enfiteusi delle Chiese e dei luoghi pii, ove non consti d'un ulterior concessione, si deve sempre limitare ai soli nipoti, e non è giammai transitoria ai pronipoti (1). Ma questo testo abolito nella sua parte positiva dalla *posterior Novella 120.* non può servire oggimai se non come canone d'interpretazione applicabile alle concessioni enfiteutiche nelle quali sia stata fatta questa enumerazione di passaggi e designazione di persone, ed in questo senso ci sembra doversi ritenere la surriferita conclusione dei Forensi e dei pratici che sopra di esso fu unicamente appoggiata.

755. III.º Finalmente molti Dottori insegna-
no che deve attendersi come canone interpretativo della volontà delle parti il solito del concedente ossia la consuetudine speciale del padrone diretto d'includere o di escludere i pronepoti dall'Enfiteusi concessa a terza generazione (2). Ma quest'argomento, quanto può confermare l'intelligenza logica naturale favorevole all'inclusione, altrettanto all'effetto opposto considerato isolatamente ci sembra debole per distruggerne l'efficacia.

(1) *Text. in Nov. 7. Collect. 2. de non alien. aut permut. reb. Eccles. §. Emphyteusis et §. Nos igitur* riportata nel *Saggio Storico* pag. 48. not. 1.

Fierli Theoricæ vol. 1. pag. 169. 170.

Fierli Aggiunte sez. 1. pag. 71. e 72.

(2) *De Luca* nei luoghi citati.

*Della durata presunta dell' Enfiteusi
pazionata.*

756. La seconda questione che rimane a risolvere ci richiama ad esaminare, se in mancanza dell' istrumento di concessione o in difetto di positivi riscontri di fatto della esistenza di persone invitate e chiamate nella pazione si possa ciò non ostante col soccorso di certe presunzioni domandare la risoluzione dell' Enfiteusi? A tale effetto divideremo la questione proposta in due subalterne ispezioni, ciascuna delle quali ha per suo fondamento essenziale uno dei fatti enunciati, cioè.

1.º *Difetto dell' istrumento di concessione.*

2.º *Difetto di riscontri positivi dell' esistenza di persone chiamate dalla pazione.*

757. I.º Manca l' istrumento di concessione, sia perchè non fosse stato celebrato in principio, sia perchè in progresso di tempo fosse stato perduto. Il padrone diretto potrà in questa posizione di fatto domandare la risoluzione dell' Enfiteusi? Qual sarà la presunzione giuridica che sorgerà da questa posizione relativamente alla durata di questo contratto? Si potrà dire che l' Enfiteusi sia stata concessa a vita, a terza, a quarta generazione del concessionario, ovvero in perpetuo? I Trattatisti indicano diversi fonti di presunzioni relativamente alla durata dell' Enfiteusi (1).

(1) *Fulg. tit. de contractib. emphyt. qu. 12.*

1.º La *consuetudine speciale* del concedente (1).

2.º La *consuetudine generale del paese* in cui è stato celebrato il contratto. In mancanza poi di questa doppia consuetudine il livello si deve presumere perpetuo (2).

3.º La *pertinenza dei beni*, se ai privati e ai laici, ovvero ad una Chiesa o ad un luogo pio: Nel quale ultimo caso indicano come norma presuntiva, che la durata dell' Enfiteusi si deve limitare sino a terza generazione, e insegnano come canone generale d' interpretazione, che in favore di queste persone privilegiate si deve adottare anche nell' esistenza dell' istrumento di concessione quella intelligenza che è ad esse più favorevole e che procura la più *celere devoluzione* dei beni allivellati al padrone diretto (3). Fermando alquanto la nostra attenzione sopra questo ultimo punto di dottrina forense (poichè sugli altri fonti di presunzione non occorre fare alcuna discussione) crediamo opportuno di fare alcune avvertenze.

758. Primieramente rispetto alla *norma presuntiva* che restringe le concessioni enfiteutiche e livellari dei luoghi pii e delle Chiese alla terza generazione è da osservarsi, che questa norma potrà aver qualche valore come semplice presunzione dell' uomo.

(1) *Faetulana Emphyt. del 28. Apr. 1747. av. Meoli pag. 12.*

(2) *Florentina Bonorum del 30. Aprile 1726. av. Rota Relat. n. 14. e 15.*

(3) *Florentina Emphyt. del 10. Settembre 1688. av. Cavalcanti Relat. pag. 2.*

Faetulana Emphyt. del 28. Aprile 1747. av. Meoli pag. 5.
Tes. del For. Tosc. vol. 3. dec. 14. n. 11. e 12.

vale a dire fondata sulla consuetudine speciale del concedente, ossia della tal Chiesa, del tal beneficio, del tal luogo pio di concedere i beni a livello e ad enfiteusi fino a certe linee o generazioni soltanto e non più oltre; ma non può avere forza alcuna come presunzione di *legge* fondata sopra una disposizione positiva e imperativa di *diritto*, giacchè come abbiamo ripetuto più volte la *Nov. 7. di Giustiniano* che comandava doversi fare l'Enfiteusi di simili beni fino a terza generazione soltanto, fu poscia derogata in questa parte dalla posterior *Novella 120.* nella quale fu permesso a simili persone morali di fare tali concessioni anche in perpetuo. La debolezza, o per meglio dire la niuna efficacia di questa norma considerata come presunzione avente una base *legale* fu riconosciuta anche dai nostri Magistrati i quali più volte decisero che tal presunzione non bastava all'effetto della devoluzione, e per ispogliare un terzo possessore, giacchè in difetto dell'istrumento di primitiva concessione sussisteva sempre la possibilità che l'investitura fosse meramente ereditaria e perpetua, e trasmissibile agli estranei, e ad altre persone regolarmente incapaci (1).

759. Non crediamo nemmeno in secondo luogo che possa accettarsi il canone d'interpettazione il quale insegna a rispondere in dubbio per la più ce-

(1) *Petrasancten. Emphyt. del 27. Aprile 1771. av. Brogiani pag. 6.*

E la Confermat. sub eod. tit. av. Luci, Ulivelli, e Buratti pag. 2.

Florentina Disdictae del 23. Aprile 1733. av. Venturini nel Tes. Ombr. vol. 7. dec. 30. n. 74. - 77.

lere devoluzione dei beni a favore di queste persone morali privilegiate, sì perchè lesivo della comune civile eguaglianza che pareggiar deve in una bene ordinata società le condizioni di qualunque persona, sia fisica sia morale, sì perchè nel dubbio sembra all' opposto che favorir si debba l' interesse del possessore reo convenuto anzi che quello del padrone diretto attore che ha l' onere d' una prova limpida e chiara, e tanto più specialmente atteso il sistema economico introdotto presso di noi dalle leggi d' ammortizzazione. Queste osservazioni però non ci debbono fare incorrere nell'estremo opposto egualmente vizioso, e fissare la massima contraria che la durata dell' Enfiteusi si debba estendere oltre i gradi e le generazioni nominate nel contratto. Ma si deve in vece sempre rispondere e decidere a favore del padrone diretto allorquando la lettera del Contratto presenta avvenuta la terminazione della concessione ed il reo convenuto, il quale coll' escipere diviene attore, non giustifica dal canto suo nè la comprensione nella vocazione, nè l' esistenza de' chiamati capaci a conservare i suoi diritti. (1)

760 II.º L' istrumento di concessione dell' enfiteusi pazonata esiste; mancano però positivi riscontri di fatto dell' esistenza o sopravvivenza delle persone invitate ed atte a prostrarre colla loro vita la durata dell' enfiteusi pazonata; frattanto il fondo

(1) *Faeniana Emphy.* del 28. Aprile 1747. §. Premetto ec. av. Meoli nel *Tes. Ombr.* vol. 2. dec. 43. n. 9.

Florentina Emphyt. del 9. Agosto 1791. av. Maccioni nelle *select.* vol. 6. part. 1. dec. 26. n. 1. 3.

Tes. del For. Tosc. vol. 15. dec. 56. n. 19. e segg.

enfiteutico si trova presso un terzo possessore per una precedente fatta alienazione. In questa posizione di cose la pratica comune e la consuetudine di giudicare hanno considerato il lasso d' un certo determinato tempo come capace d' indurre la presunzione dell' estinzione delle linee e generazioni invitate della qual presunzione può valersi il padrone diretto per domandare la risoluzione del contratto ed ottenere nei suoi congrui casi la devoluzione. Questo tempo è più o meno lungo secondo che la pazione abbraccia una serie più o meno estesa di persone, ed è fondato sul calcolo della probabilita della vita media presunta di esse, calcolo che nello stato attuale delle scienze matematiche non sarà forse d' una rigorosa esattezza ; Così

1.^o Per i livelli a *seconda* generazione è di 67. anni. (1)

2.^o Per quelli stipulati a terza generazione d'anni 100 (2)

(1) *Fierli Aggiunte sez. 2. pag. 91.*

Florentina seu Pupien, nullitatis emphyt. del 20. Settembre 1782. §. 33. av. Simonelli.

Florentina seu Pupien, nullitatis emphyt. del 19. Settembre 1783. av. Arrighi Rel.

(2) *Fierli Agg. sez. 2. pag. 91.*

Faenulana Emphyt. del 28. Aprile 1747. §. Di più il caso av. Meoli confermata il 9. Settemb. 1747. dagli Auditori Finetti, Martini, e Del Riccio nel Tes. Ombr. vol. 8. dec. 38. n. 42.

Faenulana del 5. Settembre 1769. av. Meoli nel Tes. Ombr. vol. 32. n. 42.

Montis Caroli Devolutionis Bonorum del 30. Luglio 1780. av. Vernaccini n. 3.

Vedi la Relazione fatta a S. A. R. dal Luogotenente e Consiglieri nel Magistrato Supremo sotto di 21. Giugno 1782. riportata dal Fierli Opuscolo sez. 13 not. 9. pag. 151.

3.° Per l' enfiteusi antiche concesse a linea mascolina del conduttore in perpetuo è d' anni 200. (1)

4.° Finalmente pei livelli d'una terza specie quali sarebbero quelli stipulati secondo i moderni regolamenti, vale a dire contratti a *linea mascolina di maschio in infinito, ed estintu questa a favore delle femmine nate immediatamente dall' ultimo maschio loro vite naturali duranti e non più oltre* la presunzione della durata è media fra i livelli perpetui e quelli condotti a terza generazione cioè d' anni 150. (2)

761. Termineremo quest' articolo relativo al primo estremo che si richiede per ottenere la risoluzione naturale dell' Enfiteusi osservando

1.° Che se il padrone diretto manca nella prova dell' estinzione della linea si deve al reo convenuto la manutenzione nel possesso, nè si potrà contro il medesimo cumular giammai in un secondo od ulterior grado di giurisdizione l'azione della caducità colposa la quale deve portarsi avanti il Tribunale di prima Istanza. (3)

(1) Circolare de' 14. Settembre 1822. riportata testualmente nel Saggio Storico pag. 305. not. 2.

Fierli Aggiunte sez. 2. pag. 91.

Vedi la Relazione fatta a S. A. R. dal Luogo Tenente e Consiglieri nel Magistrato Supremo sotto di 21. Giugno 1782. riportata dal Fierli Opuscolo sez. 13. not. 9. p. 151.

Florentina seu Pupien, Emphyt. del 20. Settembre 1782. av. Simonelli Rel. §. 33.

(2) Si veda la suddetta Relaz. fatta a S. A. R. dal Luogotenente, e Consiglieri nel Magistrato Supremo ec.

(3) Fierli Aggiunte sez. pag. 140.

Florentina Bonorum del 30. Aprile 1726. av. Rota n. 3. 6. e n. 81.

2.° Che è nulla la concessione fatta dal padrone diretto durante ancora la linea chiamata nella prima investitura, specialmente se sia stata fatta per falsa causa e dietro il supposto della devoluzione dei beni, sia che la falsità della causa proceda o da *errore* o da *collusione*. (1)

A R T I C O L O II.

Prova del dominio diretto

762. Il dominio diretto si prova generalmente con tutti quei modi coi quali si giustifica la costituzione del titolo enfiteutico e di cui abbiamo parlato nel primo libro. Resta inoltre pienamente giustificato con altri mezzi speciali, come sarebbe quello desunto dalla dimostrazione dell'acquisto originario del fondo fatto da colui il quale poscia lo concesse in enfiteusi. (2) Tuttavia anche senza la giustificazione di questo acquisto originario il solo strumento di concessione basta a provare concludentemente il dominio del concedente. Vi sono anzi molti Dottori i quali vogliono che l'esistenza dell'investitura sia necessaria a provare perfettamente il dominio, e che a quest'effetto della devoluzione non basterebbe il pagamento de' canoni quantunque continuato per un lungo corso di tempo, e ciò per escludere la doppia possibilità, che il titolo della concessione non derivasse da

(1) *Dec. Ined. del For. Tosc. vol. 5. dec. 2.*

(2) *Florentina Devolutionis del 13. Settemb. 1730. cor. Vieri Relat. pag. 3.*

un contratto censuale o di locazione perpetua, o quando pur fosse enfiteutico l'enfiteusi non fosse meramente ereditaria e trasmissibile agli estranei; (1) Ma in pratica è stata ricevuta l'opinione più mite, che indipendentemente ancora dall'istrumento d'investitura possa provarsi il dominio del concedente purchè concorrano tali e tante circostanze le quali cospirino insieme a porre in essere una prova morale. (2) Tali sarebbero, il pagamento dei canoni per il lasso di 30. o 40. anni, la descrizione all'estimo de' beni come livellari fatta dal medesimo enfiteuta, gl'istrumenti di prestazione del consenso del padrone diretto alle alienazioni precedenti, il ricevimento dei laudemj di passaggio, le dichiarazioni di caducità, e finalmente le confessioni delle parti e il deposito di testimonj i quali attestassero della qualità enfiteutica dei beni. (3)

(1) *Fulgin. tit. de contractib. emphyt. quest. 27.*

De Luca Dottor Volgar. dell' Enfiteusi cap. 4. n. 11.

*Florentino Pract. Devol. del 13. Aprile 1726. cor. De Ubal-
dinis pag. 3. e 4.*

*Pisana Devolutionis Bonorum del 9. Luglio 1751. cor. Ulivell
li nel Tes. Ombr. vol. 2. dec. 43. n. 2.*

(2) *Florentina Devolut. del 13. Settembre 1730. coram Vieri
Rel. pag. 2.*

(3) *Fulgin. tit. de Caducit. quest. 11.*

*Florentino Reivindicacionis del 30. Marzo 1706. av. Bizzar-
rini e Belluzzi pag. 2. et segg.*

*Pisana Devolutionis Emphyt. del 7. Aprile 1725. §. Dominium
pag. 9. av. Venturini Rel.*

Tes. del For. Toic. vol. 15. dec. 36. n. 4. 11.

*Florentina Devolutionis del 13. Settembre 1730. cor. Vieri
Rel. per tot.*

Prova dell' identità dei Beni

763. All' effetto di ottenere l' immissione nei beni enfiteutici è necessaria la prova dell' identità dei beni la quale regolarmente si pone in essere, sia per mezzo della corrispondenza dei confini e della misura designata nell' istrumento d' investitura, sia per mezzo dei testimonj istruiti delle antiche e più moderne confinazioni, sia per mezzo di vecchie memorie e documenti e specialmente per mezzo dei libri dell' estimato e del catasto ben conservati. (1) Vi è inoltre una regola insegnata da tutti i Dottori e ricevuta in pratica, che questa identità può giustificarsi in *antiquis* anche colla semplice dimostrazione di due soli confini, uno dei quali generale e l' altro particolare. (2) E vi sono

(1) *Fulgin. tit. de contractib. emphys quest. 27.*

Fierli Theoricæ vol. 1. pag. 117. e 118. e vol. 5. pag. 19.
Magonio Dec. Florent. 2. n. 10.

Costri Alpium Fideicommissi del 7. Aprile 1716 cor., Urbani
 §. Quoad primam et.

Neri Bodia Dec. Flor. 62.

Volaterrano Bonorum del 15. Aprile 1780. av. Vernaccini.
Tes. del For. Tosc. vol. 15. dec. 56.

Si osservi inoltre che dalla quantità del canone mal si può nell' Enfiteusi argomentare la quantità ed estensione dei beni enfiteutici. Vedi la *Florentina seu Pisana Immissionis* del 29. Settembre 1769. av. *Ulivelli Rel. §. 125. e 126.*

(2) *Bartol. in Leg. Demonstratio fals. n. 14. ff. de conditionibus et demonstrationibus*

Polit. de Fideicommissis disc. 6. 58. n. 11.

Fierli Theoricæ vol. 1. pag. 118.

Pisano Devolutionis Emphyteusis del 7. Aprile 1725. ort. 2.
pag. 10. cor. Urbani, Casaregi, e Venturini.

anche taluni forensi i quali sostengono che nelle concessioni *antichissime* basti a provare l'identità dei beni la dimostrazione e denominazione del luogo ove sono situati con un solo confine e generalmente con una qualche circostanza particolare che denoti e circoscriva chiaramente la cosa ancorchè le altre designazioni non convengano con quelle esistenti nell' istrumento dell' investitura. (1) Ma l' opinione più comune dei pratici e del foro e che ci sembra più ragionevole rigetta questa eccessiva facilità di prova come pericolosa e di pessimo esempio, (2) specialmente se si trattasse di giustificare e provare l' identità al duro effetto della reivindicazione e per ispogliare un terzo possessore antico e pacifico. Allora si esigono prove concludentissime d' identità e che escludano

Florentina Reivindicacionis del 13. Marzo 1737. cor. Popprini §. Attamen ec.

Florentina Praet. Reintegrationis del 18. Settembre 1750. cor. Ricci e Pellegrini art. 1.

Aretina seu Bibbianen. finium regundorum ac praetens reintegrationis del 18. Settemb. 1760. cor. Bizzarrini et Nardi art. 3.

Flor. Fidecommissi de Oricellaris del 10. Marzo 1775. avant. Maccioni Rel. §. 26.

Pisana seu Cucilionen. Bonorum Emphyteuticorum del 3. Giugno 1782. av. Vernaccini n. 1.

Flor. seu Costri Franci Domus del 10. Maggio 1785. cor. Arrighi §. Or se questa ec.

Tes. del For. Tosc. vol. 15. dec. 56.

(1) *Pierli Theoricae vol. 1. pag. 118.*

Florent. Reivindicacionis del 13. Marzo 1737. cor. Paperini loc. cit.

Florent. Praetensae Relevationis Decimarum del 29. Settemb. 1761. cor. Bizzarrini pag. 8.

(2) *Flor. seu Liburnen praet. nullitatis contractus et reintegrat. od emphyt. del di 11. Aprile 1806. av. Sermolli Rel. pag. 42. Tes. del For. Tosc. vol. 13. dec. 30. n. 3. 6.*

o:ni possibile in contrario, e perciò non giova il concorso d'uno o più confini o generali o particolari quando gli altri confini discordano dalle altre dimostrazioni esistenti nel contratto d'investitura. (1)

764. Ma qual sarà la norma da seguirsi allorchando non è possibile in modo alcuno di concludere una prova qualunque piena o meno piena dell'identità dei beni perchè i confini del fondo enfiteutico sono perduti, dimenticati, confusi quantunque sia noto che i beni formanti il soggetto del contratto esistevano in un certo determinato luogo del quale s'ignora la precisa ubicazione? In questa posizione di cose spetta all'enfiteuta ad indicare ad ogni richiesta del padrone diretto quali sono i beni per il possesso e godimento dei quali egli paga l'annuo canone. Questa indicazione, che deve esser regolata dal prudente arbitrio del giudice, può cadere anche sopra beni di qualità deteriore, salva la controprova al padrone diretto, purchè però i beni indicati somministrino un' annua rendita proporzionale presso a poco all' annuo canone, altrimenti l'indicazione potrebbe credersi falsa e simulata. (2)

(1) *Fierli Theoricae* vol. 1. pag. 118.

Florent. Revindicationis del 4. Gennaio 1753. per tot. cor. Agnini.

Arretina seu Bibianen. finium regundorum ac praetens. reintegrationis del 18. Settemb. 1760 cor. Bizzarrini et Nardi §. 66. 63.

Pecciolen. Bonorum Emphyteuticorum del 26. Settemb. 1783. av. Vernaccini §. 25.

Montis Politiani Executionis sententiarum del 26. Settemb. 1785. av. Simonelli §. 50. et per tot.

(2) *Fulgin. tit. de contract. emphyt. quaest.* 25. et 26.
Pacion. de locat. et conduct. cop. 29. n. 12. et segg.
Fierli Theoricae vol. 5. pag. 18. e 19.

Quando però si tratti di *vera e propria* enfiteusi il conduttore non sarebbe ammesso a indicare e separare tanti beni capaci di rendere il frutto del canone convenuto, e consegnare e restituir questi al padrone diretto per la ragione che in simili concessioni, non essendo il canone proporzionato al frutto del fondo, si verrebbe a spogliare il padrone diretto d'una gran parte dei beni già concessi in enfiteusi. (1)

765. Se poi la turbazione dei confini non fosse innocente ma *colposa*, avvenuta cioè per negligenza dell'enfiteuta che avesse confuso i beni enfiteutici coi propri beni liberi da esso acquistati, in modo che fosse reso impossibile riconoscerne l'antica identità e non si potesse neppure fare dal medesimo una verosimile indicazione dei beni livellari o di altri equivalenti (2), allora si è ritenuta in pratica l'antica massima di cui abbiamo altrove veduto l'origine, che tutti i beni posseduti dall'enfiteuta nel luogo dell'enfiteusi dovessero presumersi enfiteutici, quando però di questi s'ignorasse la precisa quantità e non si dimostrasse dal livellare l'esclusiva e piena pertinenza d'alcuni. Verificandosi queste due condizioni po-

Fierli Aggiunte sez. 6. pag. 141.

Mugon. Dec. Flor. dec. 2. n. 10.

Tes. Omb. vol. 2. dec. 44. n. 3.

Florent. seu Pisana Immissionis del 29. Settemb. 1769. av. Olivelli §. 119. 123.

Florent. seu Pisana Immissionis del dì 8. Marzo 1771. av. Moneta Rel. pag. 44.

(1) *Detta Pisana Immissionis av. Moneta loc. cit.*

(2) *Pisana Devolutionis Emphyt. del Aprile 1725. art. 3. cor. Urbani, Casaregi, e Venturini §. Identitas demum ec.*

Arretina seu Bibbianen. finium regundorum ac proetens. reintegrat. del 18. Settemb. 1760. cor. Bizzarrini, e Nardi §. 6. 8. 22. 28.

trebbe il padrone diretto domandare d'essere immesso nel possesso di tutti e ritenerli finchè la verità non fosse dimostrata, e separati i beni enfiteutici dai beni liberi e propri dell'enfiteuta. Se poi fosse noto il quantitativo della misura del terreno stato anticamente concesso in enfiteusi il padrone diretto potrebbe soltanto, ad arbitrio d'uomo prudente, eleggere una certa determinata estensione corrispondente a detta misura, avvertendo però di comprendere in essa quegli appezzamenti di terreno che fossero posti dentro i confini già noti. (1) È da notarsi egualmente, che si dice essere in *colpa* quell'enfiteuta il quale abbia trascurato di fare ogni 29. anni la recognizione in dominum e l'apposizione dei moderni confini e ciò tanto più quando questa recognizione sia stata convenuta nell'istrumento di concessione doversi fare periodicamente a certi determinati intervalli di tempo (2).

(1) *Saggio Storico* §. 144.

De Luca presso il Mans. cons. 59.

Fierli Theoricæ vol. 2. pag. 57. et segg. vol. 5 pag. 19. ed *Aggiunte* sez. 6. pag. 147.

Tes. Ombr. vol. 2 dec. 44. n. 3. e 4.

Pisana Devolut. Emphyt. del 7. Aprile 1725. cor. *Urbani, Casaregi, e Venturini* pag. 10. §. *Quod si ec.*

Florent. seu *Pisana Immissionis* del 29. Settembre 1769. §. 108. 127. av. *Ulivelli Rel.*

(2) *Flor.* seu *Pisana Immissionis* del 29. Settembre 1769. av. *Ulivelli* §. 110.

CAPITOLO II.

Degli effetti giuridici della risoluzione naturale del contratto d' Enfiteusi debitamente giustificata e legittimamente dichiarata.

SOMMARIO

Spiegazione della nomenclatura §. 766.

Differenze che passano fra i vocaboli risoluzione, devoluzione, caducità, reversione, ommissione dell' Enfiteusi §. 767.

Se, e come la devoluzione o reversione abbia luogo in ogni classe di livelli Toscani §. 768.

1.^o *Dello devoluzione e reversione nei livelli privati.*

La devoluzione o reversione è l' *effetto* della risoluzione già dichiarata. - E' *pura e semplice* in questa classe di livelli. - Patto di rinnovare §. 769.

Azioni giuridiche per ottenere la devoluzione o reversione §. 770.

1.^o *Azione della L. Si quis conductionis Cod. locati* - In quali termini di fatto è proponibile §. 771.

2.^o *Reivindicazione* contro l' *estraneo possessore* §. 772.

3.^o *Interdetti possessorj* di reintegrazione e manutenzione - *Distinzione forense della devoluzione turbida e chiara*, e *corollarij pratici* che ne discendono §. 773.

Esame delle massime forensi, che il possessore dell' *Enfiteusi* debba *esser spogliato pendente lite del possesso* quando la devoluzione è chiara - e che il padrone diretto debba *esser mantenuto nel possesso del fondo devoluto* preso di *propria autorità* §. 774.

Interpretazione dei patti enfiteutici che permettono al padrone diretto di riprendere il possesso dei beni devoluti di *propria autorità* e senza bisogno del decreto del Giudice - *ivi* -

11.^o *Della devoluzione o reversione nei livelli di mono-morta.*

In quali casi la *mono-morta* possa ottenere la *devoluzione e reversione effettiva* del fondo enfiteutico §. 775.

Questo diritto di *devoluzione e reversione* non è semplice ma *condizionato* §. 776.

Interpretazione del patto apposto nei livelli di mano-morta che il padrone diretto possa ritornare al possesso dei beni nel caso di terminazione di linea - ivi -

Se nei casi in cui può aver luogo la devoluzione o reversione d'un livello di mano-morta non esente sia necessaria la grazia di ammortizzazione §. 777.

Se sia necessaria questa medesima grazia quando si tratta di rinnovare la concessione enfiteutica già risolta - ivi -

III.° Delle conseguenze giuridiche della devoluzione reale ed effettiva del fondo enfiteutico.

Come il fondo enfiteutico deve essere restituito al padrone diretto §. 778.

1.° In quella misura ed estensione in cui fu concesso - Indicazione della misura - suscettibile di diversi significati - forza della divisione in circa apposta alla misura §. 779.

2.° In buono stato di conservazione e manutenzione - Azione all'indennità per deteriorazioni colpose §. 780.

3.° Esente dal peso di oneri ed aggravj imposti dall'enfiteuta §. 781.

4.° Con i frutti pendenti e percetti dopo la risoluzione §. 782.

5.° Con i miglioramenti che in esso si trovano §. 783.

766. Prima di parlare degli effetti giuridici della risoluzione del gius enfiteutico sentiamo il bisogno di accuratamente definire e determinare il significato d'alcuni vocaboli i quali essendo indistintamente impiegati dai Trattatisti come se fossero sinonimi o perfettamente equivalenti fra loro possono dar luogo, come dimostreremo in seguito, a molti errori in questa parte di Giurisprudenza, o per lo meno a delle inesattezze tali di linguaggio, che importa assaissimo, per quanto si può, di bandire perpetuamente nell'esposizione speciale di qualunque ramo delle umane discipline, se si vogliono acquistare sopra di esso cognizioni chiare, precise e complete. Le voci di cui i Forensi hanno spesse volte

fatto un uso poco logico ed accurato nella soggetta materia sono le seguenti, *resoluzione*, *devoluzione*, *caducità*, *reversione* dell'Enfiteusi. Tentiamo adunque di ben rilevarne le differenze per non cadere nei medesimi errori.

767. La *resoluzione* enfiteutica indica in generale lo scioglimento dal vincolo delle obbligazioni nascenti dal contratto di enfiteusi o di livello per la verificazione di certi fatti o avvenimenti contemplati espressamente, sia dal patto e dalle convenzioni dei contraenti, sia dalla legge comune regolatrice di questo contratto e che supplisce al loro silenzio. Abbiamo già accennato nella partizione principale di questo libro, che questo scioglimento si opera *naturalmente* per il decorso del tempo prescritto alla durata del contratto, e *accidentalmente* per *colpa* dell'Enfiteuta inosservante tanto i patti speciali, quanto la legge comune del contratto. Per questa inosservanza si dice che il livellare *cade* ovvero incorre nella *caducità* dal godimento del diritto che aveva acquistato e che avrebbe continuato a godere fino a che non fosse naturalmente spirato. Perciò la denominazione di *caducità* differisce propriamente in questo dalla *resoluzione* come la *specie* differisce dal *genere* referendosi soltanto al modo accidentale e colposo per cui si estingue l'Enfiteusi. Differisce poi la *resoluzione*, dalla *devoluzione* e dalla *reversione* dell'Enfiteusi in quella guisa medesima in cui la *causa* è distinta e separata dai suoi *effetti*. La *devoluzione* in fatti è un vocabolo il quale esprime specialmente il *rivolgimento e revoluzione del diritto* da una ad un'altra persona, dall'enfiteuta cioè che l'ha perduto, sia na-

turalmente, sia per colpa, al padrone diretto che tende a riacquistarlo, revoluzione e rivolgimento che suppone la risoluzione del contratto già dichiarata. La *reversione* poi dell' Enfiteusi include un'altra idea ancor più speciale che non è contenuta nelle due voci precedenti, cioè il *ritorno reale ed effettivo* del fondo che formava il soggetto materiale dell' Enfiteusi al padrone diretto nel quale si opera perciò la *consolidazione* dell' utile col diretto dominio. E questo ritorno e questa riconsolidazione, trattandosi di livelli di Menze Vescovili, si chiama con un vocabolo più proprio e più caratteristico *ammensazione* o *riammensazione*, che è quanto a dire *riunione* alla mensa o patrimonio della sede Vescovile dal quale i beni si erano in prima distaccati.

768. Premesse queste semplicissime nozioni che abbiamo creduto indispensabili parleremo in questo capitolo della devoluzione o *reversione reale ed effettiva* del fondo enfiteutico al padrone diretto considerata come principale effetto della *risoluzione* debitamente giustificata e legittimamente dichiarata. Ed in questo proposito occorre domandare prima di tutto, se questa *devoluzione* e *reversione* effettiva abbia luogo nel nostro sistema enfiteutico Toscano per ogni classe di livelli indistintamente, e qualora possa aver luogo, se si verifichi assolutamente e semplicemente, ovvero condizionatamente ossia subordinatamente alla verifica di certi eventi? Per rispondere adeguatamente a questa domanda distingueremo al solito i livelli privati dai livelli di mano-morta.

S. I.

Della Devoluzione, e reversione nell' Enfiteusi private.

769. In quanto ai livelli privati la *devoluzione e reversione effettiva*, ossia la consolidazione del dominio utile col diretto si opera regolarmente in favore del concedente il quale abbia giustificato con chiarezza la terminazione del livello colla prova degli estremi dei quali abbiamo parlato nell' antecedente capitolo, e ne abbia di fatto ottenuta la correlativa dichiarazione dalla competente autorità. Finchè però queste prove non sono state concluse, e finchè questa dichiarazione non sia stata ottenuta i beni restano presso il successore dell'ultimo enfiteuta nel quale trapassano dopo la di lui morte (1). Ma intentata e giustificata l'azione alla risoluzione del contratto, niuna legge di pubblica economia, niuna disposizione d'ordine civile privato, come sarebbe quella della rinnovazione equitativa la quale compete al prossimio nel solo caso in cui il concedente non voglia ritenere per se i beni enfiteutici, può impedire al padrone laico di ottenere questo ritorno e questa consolidazione. L'unico ostacolo però potrebbe sorgere dal patto di rinnovare l'Enfiteusi al prossimio o al successore dell'ultimo enfiteuta stipulato nell'istrumento d'investitura, all'adempimento del quale potrebbe essere con doman-

(1) *Florentina Fideicommissi quoad bona Emphyteutica del 4. Marzo 1803. av. Alberti Relat. pag. 13. e 14.*

da riconvenzionale richiamato dal possessore dei beni (1).

770. Le azioni giuridiche poi, o per dir meglio le formule e gli atteggiamenti processali che può rivestire nell'ordine giudiziario la domanda del padrone diretto per ottenere dopo la risoluzione dell' Enfiteusi la devoluzione e la reversione effettiva del fondo enfiteutico, a sentimento dei Trattatisti e dei pratici sono più e diverse cioè, (2)

1.^a l'azione o il rimedio della legge *si quis conductionis Cod. locati*,

2.^a l'azione *reivindicatoria*,

3.^a gl'*interdetti possessorj*.

771. 1.^o Il rimedio o la condizione *ex Leg. Si quis conductionis Cod. locati* che dal contratto di locazione è stato per analogia applicato anche al contratto di Enfiteusi si dirige soltanto contro il successore dell'ultimo enfiteuta il quale pretendesse d'impugnare la devoluzione e di negare la restituzione del fondo coll'eccezione del pieno dominio. In questo caso per disposizione di questa legge egli deve restituire il possesso al concedente e poscia litigare sulla proprietà (3).

(1) *Fulgín. de contractib. qu. 33.*

Praten. Emphyteusis del 1700. av. Gherardesca, e Bacci.

(2) *Fulgín. tit. de divers. quaest. quaest. 7. e 8.*

Pisana Devolut. Emphyt. del 7. Aprile 1725. av. Venturini Relat. art. 3. §. Ratio ec.

Tes. del For. Toscan. vol. 15. dec. 56. n. 2. e 3.

(3) *L. 25. Cod. locat. « ivi » Si quis conductionis titulo agrum « vel aliam quamcumque rem accepit, possessionem prius restituere debet, et tunc de proprietate litigare. »*

772. II.^o La *reivindicazione* si dirige contro qualunque terzo possessore del fondo enfiteutico anche estraneo all' ultimo enfiteuta (1). Nè si potrebbe da questo opporre la presunzione della sopravvenienza d' altro titolo risultante da un lunghissimo lasso di tempo, poichè costando del primitivo titolo di possesso, questo lasso di tempo non è capace di far presumere che sia sopravvenuto un titolo diverso senza dimostrarlo chiaramente, e senza che resulti da molte verosimili congetture e riscontri (2). Vi sarebbe però luogo a presumere la tacita *rinnovazione* del medesimo contratto d' Enfitensi qualora concorran i requisiti di cui parleremo nell' ultimo libro.

773. III.^o *Gl' interdetti possessorj*, i quali competono al padrone diretto sono quelli conosciuti comunemente sotto il nome di *reintegranda possessionis*, ed anche della semplice *manutenzione* in ragione del possesso *civile* del fondo rimasto sempre presso il concedente il quale tende a riacquistare soltanto il possesso *materiale e naturale* (3). Distinguono ancora i Forensi ed i pratici in questo proposito quando l'azione della devoluzione sia *chiara* e quando sia *torbida*, ossia soggetta ad eccezioni. Nel primo caso della devoluzione *chiara* essi fermano le seguenti due massime.

(1) *Fulgin. tit. de caducti. quest. 7.*

(2) *Fierli Aggiunte sez. 1. pag. 70. e 71.*

Montis Politiani Devolutionis Bonorum del 16. Febbrajo 1782.

§. *Quæstæ et seg. av. Vincel e Raffaelli Relat.*

(3) *Fulgin. tit. de divers. quæst. quest. 7. in fin. n. 2.*

Florentina Devolutionis del 19. Agosto 1693. av. Bizzarrini nel Tes. Ombr. vol. 3. dec. 37. n. 1.

1.^o Che pendente la lite sulla devoluzione deve possedere il padrone diretto. Se poi vi sia qualche torbidezza deve possedere l'enfiteuta o il di lui successore il quale pretenda la continuazione dell'investitura, o che in altro modo impugni la pretesa devoluzione (1).

2.^o Che se il padrone diretto per fatto proprio e senza ricorrere all'autorità dei Magistrati abbia privato l'enfiteuta del possesso, si deve ciò non ostante ad esso la *manutensione* nel semplice giudizio possessorio tutte le volte che la devoluzione è chiara (2).

774. Queste due massime però ci sembrano sovversive d'ogni buona ragion civile sì naturale che positiva, e come tali non meritevoli di essere in alcun modo attese ed accettate nella pratica forense. È verissimo che il contratto d'Enfiteusi, finito il tempo per cui fu fatta la concessione, si risolve *ipso jure* e indipendentemente ancora dalla volontà delle parti, le quali debbono emettere un nuovo consenso perchè si possa dire rinnovato il primitivo contratto già estinto (3). Ma si deve egli ammetter per questo, che si possa prescindere dalle forme legali protettrici della proprietà le quali esigono il necessario concorso delle prove per l'esercizio dei correlativi diritti? E potrà il Giudice sulla semplice istanza d'un terzo che si presenta colla qualità

(1) *De Luca de emphyt. disc. 7.*

Et de feud. disc. 43. e 104.

E Dottor Volg. dell' Enfite. cap. 4. n. 12.

(2) *Lunen. seu Surzanen. Devolutionis Bonorum del 22. Settembre 1724. av. Bonfini pag. 4. e 5*

(3) *Donell. Comment. jur. civ. lib. 9. cap. 15. n. 16.*

di padrone diretto, senza cognizione matura di causa, senza l'esibizione delle debite giustificazioni spogliare il possessore ed immettere tosto in sua vece, sotto il pretesto di chiara devoluzione l'attore nel possesso dei beni che si pretendono devoluti, e riservare poscia una più ampia e più approfondita discussione sul merito della causa? Nò certamente (1). Come si può ammettere inoltre la seconda massima anche più perniciosa e funesta della prima, che al padrone diretto, verificata la risoluzione del contratto, sia lecito reintegrar se medesimo nel possesso del fondo senza invocare ed aspettare l'intervento della pubblica autorità e ricorrere impunemente alle vie di fatto, sia collo scacciare il possessore, sia col molestarlo e impedirli il pieno e libero godimento del fondo? Il farsi ragione di propria autorità, ed il sostituire l'impiego della forza privata alla regolare invocazione della forza pubblica deve essere interdetto in qualunque bene ordinata e regolata società la quale resterebbe ben presto disciolta se si lasciasse libero il campo all'esercizio della privata violenza. Così le leggi Romane vietarono al creditore ipotecario, anche nel caso d'un patto speciale, di potere entrare al possesso senza l'intervento del Magistrato nel fondo ipotecato verificatosi il caso della non restituzione della pecunia mutuata, così alle donne non era permesso di ritornare al possesso del fondo dotale sciolto il ma-

(1) *Fierli Aggiunto* sen. 7. pag. 157.

Florentina seu *Vernien*. *Emphyteusis* del 5. Settembre 1794.
 §. Ma anche ec. av. *Muggi*, *Brickner*, e *Cervignani Rebut*.

trimonio; e queste disposizioni speciali furono accompagnate dalla sanzione generale della perdita della proprietà contro coloro i quali di privata autorità scacciassero qualunque possessore, abbenchè ingiusto, iniquo e *predone* (1). A ragione adunque i più illuminati interpreti del diritto Romano subordinarono anche nella soggetta materia a quella legge suprema di salvezza, d'ordine e di tranquillità che mantiene unita la civil società, l'intelligenza del vocabolo *repulsione* che s'incontra nella *Leg. 2. Cod. de jure emphyteutico ~ volenti ei licere eum a prediis emphyteuticariis repellere* — assumendo questo vocabolo nel senso puramente civile non materiale, conforme cioè ai precetti delle leggi e al comando della pubblica autorità. La quale intelligenza comandata dai motivi d'ordine pubblico è inflessibile e necessaria in qualunque caso, nè può essere alterata in modo alcuno dalle convenzioni dei privati come sarebbe il patto stipulato nel contratto d'Enfiteusi, che il padrone diretto potesse in ogni caso di risoluzione naturale o colposa riprendere liberamente di propria autorità il possesso del fondo (2).

(1) *L. Creditores 3. Cod. de pignor. et hypoth.*

L. Dotis actione 9. Cod. soluto matrimonio.

L. Si quis tantum 7. Cod. unde vi etc.

Voet. in tit. Pandect. si oger vectigol. n. 51.

Fulgin. tit. de caducit. qu. 6. 10. 1.

(2) *Cujac. Porat. in tit. Cod. de jur. emphyt. not. 11.*

Donell. Comment. de jur. civil. lib. 9. cap. 13. n. 19. e 20.

Fulgin. tit. de divers. quæst. 7. n. 5.

Merlin questions de droit mot emphytéose §. 3.

Florentina Fideicommissi quoad bona Emphyteutica del 4. Marzo 1803. cor Alberti Relat. pag. 13. et seq.

*Della Devoluzione e reversione nei livelli
di mano-morta.*

775 Passando ora ai livelli di mano-morta resi dal Legislatore Toscano quasi allodiali e liberamente alienabili la *devoluzione e reversione* reale ed effettiva del fondo enfiteutico, e la conseguente ri-consolidazione del dominio utile col diretto dopo la risoluzione dell' Enfiteusi non può verificarsi che in questi due soli casi, cioè

1.^o Nel caso in cui l'erede ed il successore dell' ultimo enfiteuta, ovvero colui nel quale è stata fatta la disposizione *non voglia* esercitare il diritto di rinnovazione *coattiva* che gli compete contro il padrone diretto (1).

2.^o Nel caso rarissimo, ma pur non impossibile a verificarsi in pratica in cui manchi contemporaneamente, e la legittima disposizione del livello, e la persona alla quale spetti il diritto di domandare la rinnovazione coattiva (2).

776. Trattandosi di risoluzione *naturale* dell' Enfiteusi la devoluzione e reversione reale ed effettiva del fondo enfiteutico alla mano-morta è sempre sospesa, o per dir meglio impedita dall'obbligo della rinnovazione coattiva (3). D' onde ne deriva che in questa specie di livelli ridotti quasi allodiali

(1) *Vedi Saggio Storico* §. 331.

(2) *Ibidem* §. 332.

(3) *Pisana seu Riparbellae Bonorum Emphyteuticorum del 12. Giugno 1745. av. Guerrazzi nel Tes. Ombr. vol. 6, dec. 57. n. 40.*

non si sostiene neppure e non ha forza alcuna il patto apposto nell'istrumento d'investitura che il padrone possa ritornare al possesso dei beni nel caso di terminazione della linea, il qual patto deve sempre esser subordinato alla condizione che l'alienatario, l'erede ed il successore intestato dell'ultimo enfiteuta non esistano, o non vogliano domandare la rinnovazione (1). Si è detto, che la reversione effettiva dell'Enfiteusi è condizionata ancora alla non fatta disposizione la quale avvenuta una volta protrae i suoi effetti e la sua sussistenza giuridica in forza appunto dell'impresa quasi allodialità anche al di là della durata prescritta all'investitura (2) ed in quella stessa guisa che la disposizione medesima ha derogato al diritto di *successione* degli invitati toglie del pari al padrone diretto il diritto di *effettiva devoluzione*, salvo per altro in ogni sua parte il di lui interesse relativamente all'esercizio di quei diritti che competono alla mano-morta in occasione della nuova investitura *ex integro* quasi in premio della impedita reversione, e di cui parleremo nell'ultimo libro (3).

777. Allorquando però si verifica uno di questi casi enunciati di sopra in cui può effettivamente e realmente aver luogo la reversione del fondo e la consolidazione dell'util col diretto dominio, sarà necessaria per la mano-morta *non esente padrona*

(1) *Florentina Relevationis super bonis feudalib.* del 29. Settembre 1764. av. Bizzarrini §. 31.

(2) *Istruzioni pei Notari Art. V. §. 4.*

(3) *Tes. Omb.* vol. 8. dec. 38. n. 43.

Tes. del Fur. Tosc. vol. 5. dec. 14. n. 17.

diretta la grazia d'ammortizzazione poichè essa viene in sostanza a far l'acquisto del dominio utile, acquisto di cui sarebbe a rigore incapace per le nostre leggi (1). Questa grazia poi si suole concedere coll'obbligo di nuovamente allivellare (2). Non mancano però taluni i quali riguardano questa specie di acquisto, o piuttosto riconsolidazione, come una conseguenza di una causa *antica* qual'è il contratto d'Enfiteusi, e perciò come non vietato dalle nostre leggi d'ammortizzazione, e quindi non soggetto alla correlativa grazia Sovrana (3). Viceversa, allorquando il contratto d'Enfiteusi si risolve naturalmente per il decorso del tempo, e l'erede o il successore singolare dell'ultimo enfiteuta vuol prevalersi del diritto di rinnovazione coattiva, sebbene anche in questo caso sia di necessità logica che si faccia l'acquisto dell'util dominio alla mano-morta non esente padrona diretta perchè possa procedere alla nuova investitura e riconcessione ex integro in fa-

(1) *Istruzioni pei Notari Art. V. §. 5. e 10.*

Motuproprio de' 10. Agosto 1792. pubblicato con Notificazione de' 17. di detto mese ed anno riportato nel Saggio Storico pag. 397.

(2) *Ibid.*

(3) Si veda la *Circolare de' 17. Agosto 1759.* dell' l. e R. Consiglio di Reggenza riportata nel *Fierli Opuscolo sez. 7. pag. 80.* in not. « ivi » Sono senza dubbio compresi nella legge delle mani-
« morte nel solo caso che si trattasse di nuovo acquisto a favore
« del Inogo pio, o per via di ammortizzazione, o in altra guisa che
« portasse al di lui patrimonio un indubitato acquisto di nuovo. »

Fierli Opuscolo sez. 7. pag. 79. n. 19.

Florantina seu Ficiclen. præt. Regressus dell' 8. Agosto 1788.
av. Vernaccini Relat. art. 2.

Volaterrana Locationis quoad præt. Allodialitatem del 20.
Giugno 1775. §. Di più et scg. av. Mansilli.

vore di quello che l' ha domandata ; tuttavia noi crediamo che la grazia Sovrana non sia necessaria, sì perchè quest' acquisto è momentaneo, e per dir così quasi immaginario e fittizio, come perchè, non operandosi in questo caso un' effettiva e materiale reversione dei beni fondi alla mano-morta padrona diretta, essa non diviene più ricca, e quindi non ha luogo lo spirito e lo scopo economico che animò le leggi d' ammortizzazione.

§. III.

Delle conseguenze giuridiche della devoluzione e reversione reale ed effettiva del fondo enfiteutico.

778. Ogni qualvolta può aver luogo legittimamente la devoluzione e reversione effettiva del fondo enfiteutico secondo le regole e nei casi accennati superiormente deve tenersi per norma generale, salve le limitazioni e dichiarazioni di che parleremo in seguito, che il fondo enfiteutico deve esser restituito al padrone diretto

1.º in quella *misura ed estensione* in cui fu concesso,

2.º in buono stato di *manutenzione e conservazione*,

3.º esente da *pesi ed oneri reali* impressi posteriormente alla concessione,

4.º con i frutti *pendenti* e con quelli *perceuti* dal possessore dopo la risoluzione dell'Enfiteusi,

5.º insieme con i *miglioramenti* che in esso si trovano.

Discorreremo brevemente ciascuna di queste ispezioni avuto riguardo alle diverse classi di livelli conosciute presso di noi.

779. I.^o Si è detto che il possessore del fondo è tenuto a restituire al domino diretto il fondo enfiteutico in quella identica *misura* ed *estensione* in cui è stato concesso senza che al medesimo possano pregiudicare le confusioni ed alienazioni che fossero state fatte dai possessori precedenti (1). Ma che si dovrà dire allorquando la *misura* del fondo sia stata espressa nell'istrumento d'investitura con una cifra abbreviata suscettibile d'una doppia intelligenza, e indicante due diverse speciali misure una maggiore, l'altra minore, come si verificherebbe a cagion d'esempio se fosse stata indicata colla cifra *st.* referibile tanto allo *stioro* che allo *stajoro* triplo al primo per estensione? Le regole di ermeneutica suggeriscono d'investigare prima di tutto, se, ed in qual senso in altre parti del medesimo istrumento sia stata impiegata detta cifra, e secondo l'intelligenza chiara ed univoca espressa in una parte determinare pariformemente anche l'altra; quindi in mancanza della determinazione univoca e chiara della medesima cifra in altre sedi del contratto, si deve osservare l'uso e la consuetudine speciale del padrone diretto in simili concessioni nell'adottare una misura più o meno estesa; fi-

(1) *Pisana Devolutionis super identitate bonorum* del 9. Luglio 1751. nel *Tes. Ombr.* vol. 2. dec. 44. n. 3. e seg.

Montis Caroli Devolutionis bonorum del 30. Luglio 1780. av. *Vernaccini* n. 7.

nalmente mancando qualunque altra dimostrazione caratteristica si deve adottare l'intelligenza che stà per la quantità di misura minore (1). È da avvertirsi inoltre in questo proposito, che la dizione *in circa* apposta alla designazione della misura, sebbene sia capace di soffrire qualche aumento o diminuzione rispettivamente in più, o in meno, tuttavia essa non può operare oltre un discreto limite che suol'essere in pratica la decima parte al di sopra o al di sotto della somma o misura apposta, e come vogliono altri anche la terza, e la quarta (2).

780. II.º L'enfiteuta è tenuto all'epoca della devoluzione iudistintamente in qualunque specie e classe di livello a restituire i beni in quello stato medesimo in cui gli aveano ricevuti i di lui autori. Quindi il padrone diretto avrà diritto di essere indennizzato delle detrazioni sopravvenute nell'antico stato del fondo se siano seguite per colpa del concessionario (3).

781. III.º Risolto il gius dell'enfiteuta per la terminazione della linea investita si risolvon regolarmente anche l'ipoteche, le servitù, e gli oneri reali che sopra vi fossero stati impressi dagl'investiti quando non vi sia stato il consenso speciale del padrone diretto all'imposizione dei medesimi,

(1) *L. Semper* 9. ff. de reg. jur.

Tes. Ombros. vol. 3. dec. 71. n. 4.

Tes. del For. Tosc. vot. 12. dec. 5.

(2) *Tes. del For. Tosc.* vol. 12. dec. 5. n. 7. e 19.

Tes. Ombros. vol. 10. dec. 34. n. 6. e 7.

(3) *Pothier et Foelix des rentes foncières* § 45.

Faetulana praet. Devolutionis bonorum del 20. Settemb. 1788.
av. Tellucci Rel. §. 36.

e tanto più quando vi sia il patto della libera reversione al padrone diretto (1). Ma rispetto all'applicazione di questa massima generale alle diverse classi di livelli ci rimettiamo a quello che ne abbiamo detto di sopra nel quarto libro ove abbiamo parlato della disponibilità (2).

782. IV.^o I *frutti pendenti* del fondo enfiteutico devoluto, secondo l'opinione più comune, appartengono benchè maturati al padrone diretto (3). In quanto poi ai frutti *percetti* dopo quest'epoca dal possessore non si deve fare alcuna restituzione se siano stati compensati dal canone ricevuto dopo questo tempo (4).

783. V.^o Resta ora a trattare dei *miglioramenti*, intorno ai quali dovendo esporre e sviluppare molte e importanti teorie ne parleremo in un distinto, e separato articolo.

(1) *Faesulana Laudemiorum* del 5. Settembre 1769. av. Meoli pag. 26. e 28.

(2) Vedi sopra ai §§. 603. e 611.

(3) *Fierli Aggiunte* sez. 6. pag. 169.

Carbul. de privat. ob non solut. canon. ampliat. 37.

Fulgin. de contract. emphyt. qu. 33. n. 10. et de solut. can. qu. 1. n. 234. et seq.

(4) *Dec. Ined. val.* 3. dec. 46. n. 8.

Dei Miglioramenti del fondo enfiteutico.

S O M M A R I O

Significato del vocabolo *miglioramento* §. 784.

Distinzioni forensi dei miglioramenti desunte

1.º dalla *qualità* della *causa*,

2.º dal *soggetto* su cui cadono,

3.º dalla loro *durata*,

4.º dalla loro *quantità e misura*,

5.º dall' *epoca* in cui sono stati fatti,

6.º dalla *norma giuridica* che ne regola la *reversione* o *refezione* §. 784.

Esame del *criterio fondamentale* di tutte queste distinzioni §. 785.

Miglioramenti *naturali* - Quali sono - *Aumenti ed accrescimenti* §. 786.

Miglioramenti *industriali* - Quali sono, e quali fra essi sono chiamati impropriamente *civili* §. 787.

Miglioramenti *civili* - Quali sono §. 788.

Inesattezza logica della distinzione fra i miglioramenti *intrinseci* ed *estrinseci* - *ivi* -

Norma giuridica che regola la materia dei miglioramenti - E' *duplici* - *patto speciale*, *legge generale* §. 789.

1.º *Dei miglioramenti considerati di fronte alla legge comune.*

Pertinenza dei miglioramenti *durante* il contratto e *reversione* dei medesimi *risoluta* la concessione §. 790.

Se l'enfiteuta abbia l'obbligo di *conservare* i miglioramenti *volontarij industriali* §. 791.

Successione nei miglioramenti *volontarij industriali* degli *eredi* e dei *creditori* del migliorante - *Pericolo* della devoluzione §. 792.

Diritto di refezione che compete al migliorante per il titolo dei miglioramenti *industriali volontarij* contro il padrone diretto nel caso di *reversione* §. 793.

Sviluppo dottrinale di questo diritto di refezione e risoluzione dalle *questioni* correlative §. 794.

1. *Questione* - Se il diritto di refezione compete in qualunque *specie* d' Enfiteusi *si propria* che *impropria*? - Distinzione fra i miglioramenti *modici* ed i *grandiosi* ed *eccessivi* §. 795.

2. *Questione* - Se il diritto di refezione compete per qualunque causa accada la risoluzione del contratto, sia *naturalmente*, sia *per colpa*? §. 796.

3. *Questione* - Se il diritto di refezione compete per ogni *specie* di miglioramenti *industriali* §. 797.

Esame della suddivisione che i forensi fanno dei medesimi in *necessarij*, *utili*, *voluttuosi* - *ivi* -

Miglioramenti *necessarij* - Confutazione degli errori dei forensi rispetto alla *definizione* e alle *specificazioni* che recano sui medesimi §. 798.

Distinzione dei lavori e spese *primitive*, *accidentali* di *restauri*, e di *reparazioni*, e di pura *manutenzione* §. 799.

Miglioramenti *utili* - Quali siano - Distinzione se ricevono o no *incremento* dal terreno §. 800.

Miglioramenti *voluttuosi* - Quali siano - quando sono *refetibili* §. 801.

Inapplicabilità all' Enfiteusi della distinzione forense fra i miglioramenti *necessarij*, *utili*, e *voluttuosi* §. 802.

4. *Questione* - Quali *rimedj* ed *azioni legali* competono al migliorante per ottenere la refezione? - Diritto di *risoluzione* del fondo e del canone - *Compensazione correlativa* - Diritto di *abrazione* §. 803.

5. *Questione* - Quando, ed in qual *quantità* e *misura* è dovuta questa refezione §. 804.

Liquidazione e *stima preventiva* dei miglioramenti - *ivi* -

Compensazione fra migliorato e deteriorato - patto della donazione dei miglioramenti - *ivi* -

Doppia prova della *spesa* e del *miglioramento* - Regole di condotta per i *periti* e gli *agrimensori* §. 805.

Prova della *spesa* - quale deve essere - *presunzione* nel dubbio §. 806.

Prova del *miglioramento* - Confronto fra lo stato *antico* e *moderno* del fondo - Fonti di prove *dirette* e *principali*, *indirette* e *subalterne* §. 807.

Presunzione dei miglioramenti nelle Enfiteusi *antiche* - *ivi* -

II.° Dei miglioramenti considerati di fronte alla legge patria del 2. Marzo 1769.

Testo degli articoli che riguardano i miglioramenti §. 808. - Miglioramenti *anteriori* e *posteriori* al 1769.

Questioni che si elevano da questo testo §. 809.

1.° A quali *specie* di miglioramenti si riferisca - se ai *naturali* e agli *intrinseci* - Azione di refezione §. 810.

2.^o *Importanza giuridica ed interpretazione* di quelle parole della legge - *siano nel patrimonio libero dell' enfiteuta* - §. 811. esaminate rispetto

(a) al *godimento* di essi durante il contratto,

(b) alla loro *commerciabilità*,

(c) alla *reversione libera* o non libera al padrone direttore - *soluto il contratto - aumento del canone - diritto di refusione* §. 812.

III.^o *Dei miglioramenti considerati di fronte ai patti speciali del contratto d' Enfiteusi.*

Forza dei patti in generale - ed in specie di quelli sulla *reversione libera* o non libera de' miglioramenti §. 813.

Patto generico reversivo del fondo enfiteutico al padrone diretto insieme con tutti i miglioramenti in caso di *resoluzione del contratto* - *Sua interpretazione* §. 814.

Distinzioni speciali introdotte dai trattatisti §. 815.

Se sia stato stipulato nell' *Enfiteusi propria* ovvero *impropria* - *esclusione, ammissione della refusione* §. 816.

Se sia *semplice* o *qualificato* - *Spiegazione di queste denominazioni* §. 817.

Efficacia del patto reversivo semplice - non toglie la *refusione* - *Obbligazione generica di migliorare* §. 818.

Efficacia del patto reversivo qualificato - *esclude la refusione* §. 819.

Miglioramenti volontari e costui - *successione nei medesimi* - *privilegio del padrone diretto* - *ivi* -

Estensione del patto reversivo

1.^o agli *aumenti*,

2.^o ai miglioramenti tanto *modici* che *grandiosi*,

3.^o ad ogni caso di *devoluzione si naturale che colposa* §. 820.

Efficacia del patto reversivo senza refusione di fronte alla legge del 1769. - *Miglioramenti anteriori e posteriori* §. 821.

Miglioramenti necessari da farsi per legge contrattuale in un livello di mano-morta - *se per questi resti esclusa la refusione* - *ivi* -

784. La parola *miglioramento* indica in generale ogni accrescimento nel *valore* del fondo enfiteutico sopravvenuto per qualunque causa dopo la fatta concessione. Diverse classi e specie di miglioramenti si trovano rammentate nei Trattatisti e nei Pratici alla materia, delle quali importa prima di tutto conoscere e spiegare le denominazioni principali. Essi distinguono adunque i miglioramenti (1).

1.^o Secondo la *qualità* della *causa* che gli ha prodotti in *naturali, industriali, e civili, intrinseci, ed estrinseci*. Le suddivisioni di cui sono suscettibili queste classi principali di miglioramenti saranno da noi sviluppate a suo luogo.

2.^o Secondo la loro *relazione materiale* col soggetto sul quale cadono distinguono i miglioramenti che ricevono o nò incremento dal terreno, come sarebbero gli edifizj e le fabbriche, in miglioramenti *separabili o inseparabili* senza deteriorazione del fondo.

3.^o Secondo la loro *durata* in miglioramenti d' *utilità passeggera, o permanente*.

4.^o Secondo la *quantità e misura* del loro *valore* in miglioramenti *modici, e grandiosi*.

5.^o Secondo l' *epoca* in cui sono stati fatti, se anteriormente o posteriormente alla legge del 2. Marzo 1769. Questa divisione speciale colpisce soltanto i livelli antichi di mano-morta *non esente*.

6.^o Finalmente avuto riguardo a una data *norma giuridica* i miglioramenti si distinguono in *reversibili e non reversibili* al padrone diretto, *refettibili e non refettibili* al migliorante.

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 17. pag. 101. et seg.

785. Premessa la semplice esposizione di queste denominazioni ci faremo a considerare ed esaminare il criterio logico fondamentale che ha servito di base alla principale fra esse, quella cioè dedotta dalla *causa* dalla quale traggono origine, riserbando ci quindi a parlare distesamente dei miglioramenti considerati in relazione alla *norma giuridica* che ne regola la reversione e la refezione, nella qual trattazione rientrano e fanno capo tutte le altre distinzioni e denominazioni che abbiamo enumerato di sopra, non che le suddivisioni e suddistinzioni di cui saremo per parlare in seguito.

786. I miglioramenti *naturali* sono quelli che vengono prodotti dalla sola opera della natura senza il concorso d'alcun fatto, industria o spesa dell'enfiteuta o del conduttore a lungo tempo. Tali sarebbero quegli accrescimenti di terreno che si aggiungono al fondo enfiteutico per l'azione delle acque, sia lentamente ed insensibilmente, lo che accade nell'*alluvione*, sia improvvisamente e violentemente come avviene nella mutazione dell'alveo (1). Questi miglioramenti poi ricevono talvolta il nome più caratteristico di *aumenti* ed *accrescimenti* in quanto che ampliano ed accrescono l'*estensione* e la *superficie* del fondo enfiteutico al quale accedono.

787. I miglioramenti *industriali* sono quelli che procedono principalmente dal fatto, industria e spesa

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 12. pag. 116. not. 1.

Senen Alluvionis del 29. Luglio 1699. avanti *Parsetti* §. E quando ec.

dell'enfiteuta o conduttore a lungo tempo. Tali sono gli edifizj, le fabbriche relativamente ai fondi stabili ed urbani; la costruzione di argini, di fossi, il dissodamento e il prosciugamento di terre incolte o paludose, le piantazioni rispetto ai fondi rustici e di suolo. Parimente l'acquisto fatto dall'enfiteuta d'una servitù *attiva* in vantaggio del fondo enfiteutico o di qualunque altro diritto reale da esso inseparabile, come sarebbe a cagion d'esempio d'un passo più *comodo*, dell'*aquedotto* e dell'*aquae-hausto*, del *pascolo* per irrigare il terreno, per abbeverare ed alimentare una maggior quantità di bestiame, sia come strumento del fondo, sia come capo separato di produzione e di traffico, potrebbe altresì considerarsi come un miglioramento *industriale*, sebbene impropriamente da alcuni sia riposto nella categoria dei miglioramenti *civili*.

788. Fra i miglioramenti veramente *civili* poi si possono a nostro avviso ragionevolmente novellare quelli i quali essendo indipendenti dall'azione della natura e dal fatto dell'enfiteuta riconoscono una terza causa separata e distinta dalle due precedenti; traggono cioè la loro origine dalle *vicende economiche* della civil società per cui si trova aumentato il valore o il prezzo dei fondi, sia dipendentemente dal corso ordinario e naturale della sociale economia, sia in forza d'un movimento straordinario procurato ad essa dall'azione della pubblica autorità coll'introduzione di riforme e di nuove leggi e regolamenti politici ed economici. A questa specie di miglioramenti appartengono quelli prodotti presso di noi in Toscana dalla lunga serie delle riforme Leopoldine relative allo svincolamento

della proprietà fondiaria e dei suoi prodotti e delle quali abbiamo altrove delineato il prospetto (1) Questa denominazione poi di miglioramenti *civili* o piuttosto *economici* ci sembra più conveniente e più logica di quella di miglioramenti *intrinseci* data esclusivamente all'aumento di valore dei fondi enfiteutici dipendente dalle cause *morali* di sopra enunciate (2) giacchè, qualunque sia la causa del miglioramento, naturale, industriale, civile o economica, tutte però si riuniscono nell'operarlo per una forza *esterna* ed *estrinseca* alla cosa medesima migliorata. Quindi ci sembra che manchi affatto di fondamento logico la comune e volgata distinzione dei miglioramenti *intrinseci*, ed *estrinseci*.

789. Ciò premesso, passiamo ad esaminare la norma *giuridica* che regola, e domina la soggetta materia dei miglioramenti. Questa norma si trova o nel *patto*, ovvero nella *legge* nel silenzio dei contraenti. Cominceremo da quest'ultima.

(1) *Saggio Storico* §. 177. - 303.

(2) *Fierli Opuscolo* sez. 10. pag. 127. not. 2.

Florentina Reivindicacionis seu reintegracionis del 27. Maggio 1786. §. ult. av. *Felici*.

Florentina seu Pisana Immissionis del 29. Settembre 1769 §. 77. av. *Ulivelli*.

*Dei Miglioramenti considerati di fronte
alla legge comune.*

790. Più e diverse questioni possono sorgere nell' esame della norma di *gius comune* la quale in silenzio d' un patto speciale convenuto nell' istrumento d' Enfiteusi regola questa materia. I miglioramenti a chi appartengono durante l' Enfiteusi? E dopo la risoluzione del contratto enfiteutico ritornano eglino insieme col fondo al padrone diretto *liberamente* ovvero con obbligo d' una proporzionata *refezione*? È massima oggimai incontrovertita ed indubitata che *durante* l' Enfiteusi i miglioramenti spettano e si acquistano all' enfiteuta migliorante in quanto all' *usufrutto* ed all' *util dominio*, ed al concedente in quanto al *dominio diretto* al quale ritornano insieme col fondo come accessorio inseparabile dal medesimo in tutti quei casi in cui può aver luogo l' effettiva devoluzione e reversione (1). Questa massima generalissima è applicabile ai miglioramenti di qualunque specie ed origine, sia che provengano dal beneficio della *natura* (2), sia che derivino da riforme civili ed economi-

(1) *Pisana Melioramentorum et fructuum* del 29. Settemb. 1758. av. Bizzarrini, Boldigiani, e Bensi §. 52. - 60.

Florentina Melioramentorum del 18. Maggio 1773. av. Buratti pag. 5. e 6.

(2) *Ficuli Aggiunte* sez. 12. pag. 102.

che (1) o dall' *industria* e dal fatto dell' enfiteuta (2). Rispetto però ai miglioramenti industriali sono da farsi alcune particolari considerazioni.

791. La *prima* osservazione si è, che l' enfiteuta migliorante *volontariamente* il fondo enfiteutico non è obbligato per disposizione di veruna legge a mantenere e conservare a favore del padrone diretto i miglioramenti da esso fatti, essendo l' obbligo che gli corre per natura del contratto semplicemente ristretto a conservare e non deteriorare l' Enfiteusi qual' era nel suo stato antico al tempo della concessione (3).

792. La *seconda* osservazione si è, che i miglioramenti fatti volontariamente dall' enfiteuta nel livello *pazionato* trapassano nei di lui *eredi e creditori* ma non perpetuamente ed irrevocabilmente, ma *resolubilmente*, fino a tanto cioè che non si verifica il caso della *devoluzione e reversione* al padrone diretto; ragion per cui il successore nel livello *pazionato* nel pagare il valore di tali miglioramenti agli eredi e creditori del migliorante

(1) *Florentina seu Pisana Immissionis* del 29. Settembre 1769 av. *Olivelli* §. 77.

Florentina seu Pisana Immissionis del dì 8. Marzo 1771. av. *Moneta Relat.* pag. 14.

Florentin. Emphyteusis del 30. Settembre 1785. av. *Vernacini* n. 8.

Florentina Reivindicacionis seu reintegracionis del 27. Maggio 1786. §. ult. av. *Felici*.

(2) *Florent. Emphyt. quoad augmentum fundi* del 4. Apr. 1786. av. *Brichieri* n. 1. - 4.

(3) *Florentina Emphyteusis super reservata liquidatione canonis* del 4. Aprile 1786. nelle *Select.* vol. 2. part. 1. dec. 35. n. 7. e 8.

ha diritto di valutare e calcolare in diminuzione del detto valore il pericolo della devoluzione conforme abbiamo detto quando abbiamo parlato nel terzo libro della successione del gius enfiteutico (1).

793. Si deve finalmente in terzo luogo osservare che al migliorante enfiteuta e al di lui erede compete per i miglioramenti volontariamente fatti senz'alcun' obbligo preciso e determinato di migliorare, ovvero oltre e superiormente a quest'obbligo il diritto alla *refezione* contro il padrone diretto nel caso di devoluzione e di reversione (2) come egualmente per le antiche leggi un'eguale azione competeva al vassallo contro il feudatario, al gra-

(1) Vedi sopra ai §§. 410. et seq.

Fieri Opuscolo ses. 12. pag. 113. e 114.

Pisana Melioramentorum et fructuum del 29. Settembre. 1758. av. Bizzarrini.

Florentina seu Pisana Immissionis del 29. Settembre 1769. av. Ulivelli.

Florentina seu Pisana Immissionis del di 8. Marzo 1771. av. Maneta Relat.

Florentina Emphyteusis del 30. Settembre 1705. av. Vernacini.

(2) *Arg. ex Leg. 61. ff. locati conducti* « ivi » Colonus quum « lege locationis non esset comprehensum, ut vineas poneret, nihilominus (in fundum) vineas instituit et propter earum fructum etiam deus amplius aureis annuis sger locari coeperat : quascitum est, si dominus istum colonum fundi ejectionem pensionum debitarum nomine conveniat, an sumptus utiliter factos in vineis instituentis reputare possit, opposita doli mali exceptione ? Respon-dit, vel expensas consecuturum vel nihil amplius praestaturum »

Voet. in Pandect. tit. si ager vectigal. §. 52.

Fulgin. tit. de melioram. qu. 2.

Quartieri de meliorat. cap. 7. n. 5.

Garz. de emp. et meliorat. cap. 14. n. 15.

Pacion de locat. et conduct. cap. 34. §. 1. n. 13.

Bonfin. Decis. Florent. 15.

vato contro il fidecommissario, ed attualmente per le leggi attuali compete al commendatario, al locatario, all'usufruttuario, al creditore pignoratorio per quella massima di giustizia naturale per cui *nemo locupletari debet cum aliena jactura* (1).

794. Fissato così in questo principio di equità e di giustizia naturale il vero fondamento di ragione sopra cui si appoggia il diritto alla *refezione* che compete unicamente per il titolo dei miglioramenti *industriali* (giacchè per quelli provenienti gratuitamente, sia per beneficio della natura, sia per provvidenza economica-legislativa, mancando affatto l'ingiusta locupletazione a danno del terzo, manca per conseguenza anche il titolo ad una conveniente indennità) per bene intendere la forza di questo diritto di refezione e della azione giuridica corrispondente è d'uopo esaminare

1.º Se compete egualmente per i miglioramenti fatti in qualunque specie di livello sia *proprio* che *improprio*;

2.º Se compete per qualunque causa accada la risoluzione del contratto, sia *naturalmente*, sia per *colpa*;

3.º Se compete per ogni specie di miglioramenti *industriali*;

4.º Quali *rimedj* ed *azioni* abbia il migliorante per costringere il padrone diretto alla refezione;

5.º *Quando*, ed in qual *quantità* sia dovuta questa refezione, e quali *prove* si esigano per ottenerla.

795. I.° Il diritto di refezione pei miglioramenti industriali e volontarj, *grandiosi ed eccessivi* e non naturali al contratto di livello può esercitarsi non solo nell'Enfiteusi *impropria*, ma ben' anche quando si tratti di Enfiteusi *propria* concessa ad *meliorandum*. Poichè se questi miglioramenti grandiosi ed eccessivi volevansi *liberamente* acquistare dal concedente, egli ne avrebbe dovuto stipulare per patto la reversione come vedremo a suo luogo. La massima contraria procede nei miglioramenti modici, e nelle piccole spese che nell'Enfiteusi *propria* non sono repetibili (1).

796. II.° Ma competerà l'azione alla refezione allorquando il contratto d'Enfiteusi sia stato risoluto *per caducità, ossia per colpa* v. gr. per non fatto pagamento de' canoni o per alienazione *irrequisito domino*? Si certamente: La sola pena che la legge dà a questa colpa è la perdita del gius enfiteutico non la perdita dei miglioramenti, e sarebbe esorbitante che per la medesima colpa si dovesse una doppia pena. Perciò quelle parole della *L. 2. Cod. de jure emphyteutico* — *nulla ei in posterum allegatione nomine meliorationis vel eorum quae emponemata dicuntur vel poena opponenda* — debbono a sentimento degl'interpreti più culti restringersi ai miglioramenti *coatti* che l'enfiteuta si era obbligato a fare per patto del contratto, ovvero a quelli che sono di natura del li-

(1) *Florentina Confirmationis Disdictae* del 30. Settemb. 1779. §. 47. et seq.

Florentina seu Pisana Immissione del 29. Settembre 1769. av. Ulivelli §. 78.

vello, come *piantazioni ec.* Quando l'Enfiteusi adunque siasi risolta per non soluto pagamento di canoni il Giudice potrà accordare all'enfiteuta, secondo la qualità dei miglioramenti ed altre circostanze del caso, un termine discreto per porlo in grado, o di pagare e ritenere il fondo, o di vendere i miglioramenti (1).

797. III.^o Abbiamo parlato sin qui del diritto di *refezione* in genere che per i miglioramenti *industriali* compete all'enfiteuta e al di lui erede contro il padrone diretto. Importa ora discendere ad una maggiore specialità ed esaminare se, e quali modificazioni questo diritto di refezione riceva secondo le diverse specie che i Giuristi ed i Prammatici hanno distinto nella classe di questi miglioramenti *industriali* suddividendoli in *necessarj, utili, e voluttuosi*.

798. I miglioramenti *necessarj* sono definiti comunemente dai Forensi e dai Pratici » quei lavori » che l'industria dell'uomo è obbligata quasi per » necessità ad eseguire poichè senza di essi il fondo enfiteutico anderebbe in tutto o in parte in » rovina « Esemplicano poi simili miglioramenti nello scolo dato alle acque stagnanti, nei restauri e risarcimenti delle fabbriche minaccianti rovina,

(1) *Zoesius ad tit. Pandect. locati n. 114.*

Percius tit. Cod. de jur. emphyt. n. 21.

Voet. in Pandect tit. si nger vectig. n. 52.

Brunemann. ad L. Colonus 61. alius 58. ff. locat.

Quartieri de meliorat. n. 4.

Domat, les loix civiles liv. 1. tit. 4. sect. 10. §. 11.

Fierli Opuscolo sez. 10. pag. 130. not. 8.

e nelle sostituzioni di nuove piante alle vecchie cadenti (1). Noi crediamo che in questa definizione e in questi esempj sia molta confusione d'idee che è d'uopo prima di tutto dileguare. Ed in vero, se consultiamo i principj dedotti dalla natura delle cose si vedrà che non tutti i lavori, nè tutte le spese si possono chiamare *miglioramenti*, e che di più è d'uopo distinguere in questi lavori ed in queste spese quelle necessarie a porre in valore il fondo enfiteutico da quelle destinate a *restituirlo* o a *conservarlo* nel primiero stato di attività e di produzione (2). Ora, se per miglioramento enfiteutico si deve intendere un accrescimento di valore nel fondo dato ad enfiteusi posteriormente alla fatta concessione, ognuno facilmente comprende che questo nome, quanto può essere congruamente applicabile a quei lavori, e a quelle spese *primitive* che si fanno dall'enfiteuta per render capace di produzione o far maggiormente produttivo il terreno, come a cagion d'esempio si verifica nel prosciugamento del suolo e nell'incanalamento delle acque stagnanti, altrettanto non può adattarsi con ragionevolezza ai lavori e spese *accidentali di restauri, risarcimenti e riparazioni* le quali tendono, non a miglio-

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 12. pag. 102. e 103.

(2) Intorno alla diversa indole e alla natura di queste spese si possono vedere tutti gli economisti ed in specie lo *Schmidt d'Avenstein Principj di Legislazione universale lib. 4. cap. 3.*, ed il *Giàja nel suo Prospetto delle Scienze Economiche* di cui le teoriche relative alla produzione territoriale ed alla stima de' fondi si trovano nel Vol. 14. della *Biblioteca Agraria* impressa nel 1829. in Milano, e riunite sotto il titolo di *Trattato della amministrazione rurale* pag. 276. - 278.

rare ed accrescere il valor della cosa, ma a ridurla ed a mantenerla in quel primiero stato di valore e di produzione in cui era stata concessa. Tali sarebbero a cagione di esempio la riedificazione di una fabbrica rovinata, la restituzione della pescaja d'un mulino. Nè molto meno si possono col nome di miglioramenti designare quei lavori e spese che si fanno *annualmente*, e per semplice *manutenzione e conservazione*, quali sarebbero le *sostituzioni e surroghe* di nuove piante alle piante già esistenti e mancate, sia per vetustà, sia in qualunque altro modo deperite (1).

799. Rettificati così e dileguati *in fatto* questi equivoci, è certo *in diritto*

1.^o che rispetto ai lavori e spese *primitive* le quali permanentemente aumentano il valore del fondo, ossia ne accrescono la sostanza o potenza a produrre compete certamente all'enfiteuta migliorante o al di lui erede il diritto di refezione (2).

2.^o che rispetto ai lavori e spese *accidentali di restauri e riparazioni* allorquando questi interessino la sostanza del fondo può competere all'enfiteuta contro il padrone diretto un'azione di refezione ma non per il titolo di *miglioramenti*, ma perchè il concedente era tenuto a farle esclusivamente come quello che per il contratto d'enfiteusi

(1) *Arretina Redditionis rationum super praet. nova Peritia del 20. Settembre 1791. av. Fenzl §. 20.*

Tes. del For. Tosc. vol. 5. dec. 11. n. 19. e 20.

(2) *L. 3. §. Generaliter ff. de impens. in reb. dotat. fact. Fierli Aggiunte loc. cit.*

doveva prestare e garantire al concessionario il pieno godimento della cosa enfiteutica (1).

3.º finalmente in quanto ai lavori e alle spese di pura *manutensione* verun diritto di ripetizione e di refezione compete all'enfiteuta come quello il quale per natura del contratto si trova obbligato alla conservazione e manutenzione ordinaria del fondo enfiteutico (2).

800. Miglioramenti *utili* si dicono comunemente dai Trattatisti quelli i quali sono stati fatti dall'enfiteuta senza una preesistente *necessità*, e che stabilmente e permanentemente, non già temporariamente accrescono il valore e la rendita del fondo enfiteutico (3). Circa poi alla refezione di questi miglioramenti utili si procede dai pratici con diverse distinzioni. Se i lavori ed i miglioramenti fatti sono incorporati nel terreno in guisa da ricever da esso il loro incremento, come sono a cagion d'esempio le piantazioni di alberi fruttiferi, il diritto di refezione per tali spese procede indistintamente ed indubitatamente, sia contro il padrone diretto laico, sia contro la Chiesa che non può nè deve locupletarsi con altrui danno (4). Se poi i lavori e miglio-

(1) Vedi sopra nel lib. 2. §§. 238. et seq.

Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 106.

Florentina *Emphyteusis quoad augmentum fundi* del 4. Aprile 1786. av. Brichieri nelle *Select.* vol. 2. part. 1. dec. 34. n. 13. e seg.

(2) Vedi sopra in detto Libro 2. §§. 237. et seq.

(3) Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 103.

Florentina *Melioramentorum* del 20. Agosto 1779. av. Vinci n. 9. e 10.

(4) Claro §. *Emphyteus. quest.* n. 5.

Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 104.

ramenti fatti quantunque adesi e incorporati col terreno non ricevono da esso incremento veruno, come sarebbero le fabbriche e gli edifizj, allora l'enfiteuta può domandarne la refezione certamente ogni qualvolta il padrone diretto gli avrebbe fatti. Ma se non gli avrebbe eseguiti il migliorante può repeterli soltanto qualora il padrone sia ricco; che se fosse povero non ha alcuna azione di refezione (1). Ma tutte queste distinzioni e suddistinzioni sulla refezione dei miglioramenti utili applicate al contratto d' Enfiteusi ci sembrano inattendibili e d'uu' assurdità manifesta tostochè si considera, che il diritto alla refezione non può essere limitato da motivi puramente accidentali ed arbitrarij, dedotti cioè dalla presunta intenzione del concedente di fare e non fare tali miglioramenti, e dallo stato puramente materiale della di lui povertà o ricchezza personale.

801. I miglioramenti *voluttuosi* secondo i Forensi son quelli i quali non aumentano il frutto annuale del fondo enfiteutico, ma lo rendono soltanto più comodo, più ornato, e più dilettevole. Tal sarebbe ogni genere di abbellimento, di decorazione, i giardini, le fontane, le statue, e qualunque altra produzione delle arti belle e piacevoli. Rispetto a questi miglioramenti i Dottori negano per regola generale all' enfiteuta migliorante il diritto di refezione, e gli concedono soltanto la facoltà di toglierli e di separarli, purchè ciò possa effettuarsi senza deteriorazione del fondo enfiteutico (2). Li-

(1) Fierli *loc. cit.* pag. 103.

(2) Fierli *Aggiunte sez. 12. pag. 104. e 105.*

mitano poi questa regola ogui qualvolta tali miglioramenti avessero aumentato il valore venale ossia il prezzo del fondo, come se si trattasse di lavori voluttuosi e d'ornamenti nelle ville suburbane di delizia e di piacere destinate ad esserlocate o di palazzi inservienti all'abitazione di ricche ed illustri famiglie (1).

802. Dalle cose che abbiamo discorse finqui camminando sulle tracce impresse dai Trattatisti e dai Forensi si può dedurre per conclusione generale e finale, che la divisione dei miglioramenti industriali in *necessarij, utili, e voluttuosi*, desunta in gran parte dalle disposizioni delle leggi Romane che parlano del possessore senza titolo o con un titolo temporario e resolubile e non traslativo d'una specie di dominio, applicata alla materia enfiteutica si riduce ad una mera superfluità che può senza danno veruno esser reniessa da questa parte di Giurisprudenza. Ed in vero questa distinzione per le molteplici limitazioni che ha ricevuto dai Forensi e dai Pratici non produce verun positivo importante risultato giuridico, e manca inoltre di qualunque

(1) *Bonfin. de fideic. disp. 169. n. 27.*

Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 104. e 105.

Si vedano ancora le Decisioni del Magistrato Supremo del 4. Aprile 1732. relativamente alla refrazione dei miglioramenti voluttuosi v. gr. di acquedotti, fontane, e statue della Villa detta di Castel Pucci, e l'altra del 1. Settembre 1739. cor. *Bonfini in Causa Corsi.*

Piscien, Melioramentorum del 23. Luglio 1715. av. Belluzzi e Galeotti pag. 9.

Cortonen. praet. Detractionum super aditione hoereditatis del 14. Settembre 1731. av. Venturini §. Deveniendò etc.

fondamento logico. Abbiamo in fatti veduto di sopra che il vocabolo miglioramento *necessario* non può applicarsi nè ai lavori, nè alle spese, sia di *riparazione*, sia di *conservazione*, e *manutenzione*. Egualmente insussistente di fronte ai principj della logica e della pubblica economia compariscono le altre due qualificazioni di *utili* e *voluttuosi* date ai miglioramenti enfiteutici. Poichè, tenendo ferma la nozione fondamentale primitiva che abbiamo dato al miglioramento enfiteutico, di accrescimento cioè nel *valore* del fondo *sopravvenuto* posteriormente alla fatta concessione, e *verificabile* al momento della risoluzione di questo contratto si scuopre facilmente la superfluità, anzi la fallacia di questa distinzione. Un aumento di valore include in se perpetuamente l'idea di *utilità*. Questa utilità può nascere, non solo da spese che producono un frutto, una rendita pecuniaria materiale, effettiva, e periodicamente rinascente in vantaggio del possessore, ma ben anche da spese le quali non rechino, diremo così, che un prodotto immateriale cioè un agio, un piacere, un diletto, un' amenità qualunque. Ora se le condizioni economiche delle attuali società fanno elevare nella stima degli uomini anche questa seconda specie d' utilità che nasce dall' attitudine che hanno le cose perfezionate dai raffinamenti dell' industria umana di prestarsi a soddisfare, non solo i bisogni materiali e di pura necessità, ma eziandio di servire ai piaceri morali e più nobili che divengono anch'essi coll' abitudine potenti bisogni; se è possibile di trovare facilmente offerenti pronti a pagare anche questa seconda specie d' utilità, non è egli altrettanto coerente alla logica,

quanto conforme alla giustizia che il padrone diretto debba all' enfiteuta migliorante una conveniente e proporzionata indennità in qualunque modo, con qualunque specie di lavoro e di spesa il fondo sia stato migliorato? (1)

803. IV.^o I rimedj legali i quali competono al migliorante per ottenere dal padrone diretto in caso di risoluzione del contratto un' indennità conveniente per il titolo dei miglioramenti industriali e volontarj sono i seguenti.

1.^o Il diritto di *ritenere il fondo* migliorato finchè non sia soddisfatto di questo suo credito, e di *compensarlo* colla percezione dei frutti dopo la risoluzione dell' Enfiteusi (2).

2.^o Il diritto di *ritenere il canone scaduto* e di farne la correlativa compensazione coll' importare dei miglioramenti (3).

(1) Si veda *Ganilh Dictionnaire Analytique d'Economie Politique* mot. *Valeur*.

Say Traité d'Economie Politique Vol. 1. liv. 1. chap. 1. e 13.

(2) *Fulgin. tit. de meliorament. qu. 3.*

Paciano de locat. cap. 34. §. 3. n. 49. et seq.

Fierli Opuscolo scz. 12. pag. 130. not. 8.

Bonfin. dec. Florent. 15.

Pisana Devolutianis Emphyteusis del 7. Aprile 1725. avanti *Venturini* art. 8.

Pisana Emphyt. del 20. Giugno 1738. av. Meoli §. Unde re ec.

Florentina Emphyt. del 29. Settemb. 1772. pag. 8.

Florentina Melioramentorum del 20. Agosto 1779. av. *Vinci §. Passando ec.*

Florent. Renovat. Emphyt. del 19. Agosto 1788. cor. Bricchieri nelle Select. vol. 1. part. 1. dec. 53. n. 10.

(3) *Text. in Leg. Colonus 63. ff. locat.*

Florentina prae. Caducitatis del 18. febbrajo 1763. av. *Morrelli §. 79. - 84.*

Si vedano ancora gli Autori e le Decisioni citate nella nota precedente.

3.º Compete ancora all'enfiteuta a somiglianza del conduttore il diritto di *togliere* i miglioramenti voluntarij di qualunque specie, non solo voluttuosi ma necessarij ed utili che ha fatto sul fondo, purchè ciò segua senza deteriorare la condizione e la faccia del fondo medesimo (1).

804. V.º La *refezione* di cui il padrone diretto è debitore all'enfiteuta per il titolo de' miglioramenti industriali nei casi e secondo le norme di sopra esposte è eguale a quella che si deve al possessore di buona fede, cioè nella quantità e somma minore fra lo speso ed il migliorato ad elezione del debitore (2). Questa refezione poi per regola generale che non soffre limitazione alcuna è sempre dovuta all'epoca in cui deve restituirsi il fondo enfi-

(1) *Arg. ex legib.* 19. §. 4. e 55. §. 1. ff. locati conducti in i vi »
 « *Leg.* 19. §. 4. Si inquilinus ostium vel quaedam alia aedificio
 « adiecerit, quae actio locum habeat? Et est verius, quod Labeo
 « scripsit, competere ex conducto actionem, ut ei tollere liceat.
 « Sic tamen, ut damni infecti caveat, ne in aliquo, dum aufert,
 « deteriores causam aedium faciat, sed ut pristinum faciem aedi-
 « bus reddat. »

Leg. 55. §. 1. « i vi » In conducto fundo, si conductor sua ope-
 « ra aliquid necessario vel utiliter auxerit, vel aedificaverit, vel
 « instituerit, cum id non convenisset: ad recipienda ea, quae in-
 « pendit, ex conducto cum domino fundi experiri potest. »

(2) *Voet. in tit. Pandect. si ager vectigal. n.* 53.

Fierli Theoriae vol. 3. pag. 101. e *Aggiunte sez.* 12. p. 115.
Florentina Melioramentorum del 29. Novembre 1642. avanti
Staccoli nel lib. dei moti. 115. pag. 381.

Piscien. Meliorament. del 20. Luglio 1715. av. Belluzzi.
Florentina Melioramentorum del 28. Settembre 1728. avanti
Agnini §. Hac igitur et seqq.

Cortonen. praet. Detractionum super addition. haeredit. del 14. Set-
tembre 1731. cor. Venturini §. Verum quia.

Pisano Locutionis super fructibus Melioramentorum del 6. Mag-
gio 1786 av. Mocconi R. lat. per tot.

teutico non già all'epoca in cui i miglioramenti vennero fatti (1). Che anzi qualunque liquidazione, valutazione e stima dei medesimi fatta preventivamente e prima che il contratto enfiteutico siasi risoluto è vietata perchè il decorso del tempo potrebbe renderla inutile ed illusoria, sì per le pubbliche gravezze che possono sopravvenire a carico dei miglioramenti, sì per la variabilità e mutabilità a cui sono soggetti nel loro valore i beni stabili secondo le vicende economico-politiche delle società, sì finalmente per la compensazione che suole ammettersi fra migliorato e deteriorato (2) giacchè i beni si dicono migliorati e rispettivamente deteriorati a seconda del risultato finale di detta compensazione. È da notarsi poi, che questa compensazione è sempre ammissibile anche nell'esistenza del patto della donazione al padrone diretto dei miglioramenti fatti o da farsi, la qual donazione deve intendersi di quei miglioramenti che di ragione fossero refettibili, e quindi dedotti antecedentemente i deterioramenti (3).

(1) *Fulg. tit. de meliorat. qu. 7.*

Flerli Aggiunte sez. 12. pag. 118. not. 7.

Piscien. Melioramentorum del 23. Luglio 1715. av. Belluzzi, e Galeotti.

(2) *Florentina Emphyteusis super reservata liquidatione Canonis del 4. Aprile 1786. av. Brichieri nelle Select. vol. 2. part. 1. dec. 35.*

(3) *Arg. L. Si negotia 12. ff. de negot. gest.*

Quartieri de melioration. cap. 7.

Florentina Finium regundorum et praet. deteriorationis del 13. Luglio 1785. n. 5. et seq. cor. Vernaccini.

Florentina Emphyteus. super reservat. liquidat. canonis del 4. Aprile 1786. n. 6. cor. Brichieri.

805. Per ottenere poi questa refezione è necessaria la *duplice prova* della spesa fatta e del miglioramento, ossia d'un vero ed effettivo accrescimento nel valore del fondo, (1) prova che nelle enfiteusi antiche è molto astrusa e difficile, poichè non di rado fa di mestieri ricorrere a molte economiche e sottili investigazioni, quali sono quelle del ragguaglio fra le pubbliche imposte antiche e moderne, e fra il valore della moneta quale era al tempo della concessione, ed il tempo presente. Per lo che i pratici della materia consigliano, che a compire queste difficili e intricate operazioni, gli stimatori di terra, e gl'ingegneri debbano consultare gli antichi libri e documenti, e chiamare a soccorso le persone pratiche e informate del costume dei tempi, e del valor degli stabili allorchè fu fatta l'enfiteutica concessione (2). Sarà altresì salutare nella più parte dei casi, che in simili circostanze intervenga il prudente e discreto arbitrio del Giudice a porre un termine alle infinite, lunghe e dispendiosissime dispute e discordie che so-

(1) *Fierli Theoricæ* vol. 3. pag. 100. e *Aggiunte* sez. 12. pag. 115.

Florentina Melioramentorum del 20. Agosto 1779. av. Vinci §. 12.

(2) *Fierli Opuscolo* sez. 12. pag. 115. e 126.

Bonfin. dec. Florent. 15.

Piscien. Melioramentorum del 23. Luglio 1715. av. Belluzzi-Blentinen. *Melioramentorum* del 16. Gennaio 1782. av. Vernacini nel *Tea. Ombr.* vol. 12. dec. 54.

Florentina Emphyteusis del 30. Settembre 1783. av. Maccioni §. Contro.

gliono elevarsi in questo proposito fra i litiganti e i periti (1).

806. Scendendo ora a parlare particolarmente dei diversi mezzi atti a concludere questa duplice prova devesi in primo luogo osservare che in quanto alla prima di esse, cioè la *spesa* pei lavori fatti non è necessaria una prova piena e perfetta, specialmente quando consti del miglioramento positivo. Così basterà qualunque giustificazione anche indiretta tratta, sia dal deposito di testimoni, sia dai libri d'amministrazione, sia da qualunque altra sorgente o mezzo di prova (2). Nel dubbio poi si presume che tanto sia lo speso quanto il migliorato (3).

807. La prova del *miglioramento*, ossia dell'aumento del valore che il fondo ha ricevuto si conclude ordinariamente e generalmente per via del paragone e confronto fra lo stato moderno e antico dei beni desunto dalle descrizioni esistenti nel

(1) *Pacion. de locat. et conduct. cap. 34. §. 4. n. 37.*

Menoch. de arbitr. qu. 13. n. 7. et qu. 65. n. 5. lib. 1.

Fierli Theoricæ vol. 3. pag. 99.

Piscien. Melioramentorum del 23. Luglio 1715. §. Etenim ec. cor. Belluzzi Relat.

Florentina Melioramentorum del 20. Agosto 1779. av. Vinci n. 12.

(2) *Pacion. e Menoch. loc. cit.*

Fierli Theoricæ vol. 3. pag. 99 e 100.

Florentina Identitatis bonorum et melioramentorum del 24. Settembre 1756. pag. 13. cor. Meoli.

(3) *Fulgin. tit. de meliorat. qu. 7. n. 7.*

Fierli Theoricæ vol. 3. pag. 101. e Aggiunte sez. 12. pag. 116.

Florentina Melioramentorum del 20. Agosto 1779. §. Eciò ec. cor. Vinci

Florentina seu Pupien. Emphyteusis del 19. Settembre 1783. av. Arrighi §. 79.

vecchio strumento d'investitura o in perizie contemporanee o di poco posteriori all'epoca della concessione, o dal deposito di testimoni (1). Possono servire ancora straordinariamente e in sussidio come altrettanti fatti provanti l'aumentato valore del fondo enfiteutico,

1.° La maggior quantità dei frutti *naturali*.

2.° L' aumento delle *pigioni* del fondo pagate dopo i fatti miglioramenti (2).

3.° Il maggior prezzo venale dei beni ricavato dagli istrumenti d' alienazione della cosa migliorata celebrati avanti e dopo i fatti miglioramenti (3).

Allorquando poi si trattasse di Enfiteusi antichissime di fondi sterili ed inculti, tuttociò che si trovasse dopo un lungo corso di tempo, per esempio di anni 100. sopra la superficie del fondo, sia in piantazioni, sia in edifizj si dovrebbe presumere nel

(1) *Angel. de impens. art. 6. n. 15.*

Mascard. de probat. cancl. 1040.

Menoch. de arbitror. caus. 143.

Fulgín. tit. de meliorament. qu. 6. n. 12. e qu. 7.

Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 115. e 119.

Piscien. Melioramentorum del 23. Luglio 1715. av. Belluzzi e Galeotti per tas.

Cortonen. praet. Detractionum super aditione haereditatis del 14. Settembre 1731. av. Venturini §. Verum ec.

Florentina Fideicommissi de Oricellariis del 30. Marzo 1775. §. 59.

Tes. del Far. Tosc. vol. 5. dec. 11. n. 1. e 6.

(2) *Paciono loc. cit. n. 49.*

Fierli Theoricae vol. 3. pag. 1001

Fivisanen. Emphyteus. del 24. Agosto 1792. cor. Maccian; §. Tolti fatti ec.

(3) *Fierli loc. cit.*

Castri Alpium Liquidationis Melioramentorum del 7. Maggio 1777 cor. Urbani §. Et tamen ec.

dubbio e in difetto di notizie dello stato precedente come migliorato coll'opra e coll'industria dell'enfiteuta, poichè sarebbe inverosimile che l'enfiteuta, contro il proprio interesse, e contro l'obbligazione naturale a questo contratto, non avesse egli eseguito quei miglioramenti che prima non esistevano (1).

§. II.

*Dei Miglioramenti considerati di fronte alla legge
Patria del 2. Marzo 1769.*

808. Nella legge del 2. Marzo 1769. §. 18. e 19. si trovano intorno ai miglioramenti le seguenti disposizioni « ivi »

» §. 18. e che i miglioramenti ed accrescimenti di qualunque genere, i quali venissero fatti nei beni enfiteutici e livellari dal giorno della pubblicazione della presente legge in avvenire siano sempre nel patrimonio libero dell'enfiteuta, e suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi, non ostante qualunque patto e convenzione, che venisse stipulata in contrario.

» §. 19. Che se vegliante l'ultimo contratto siano stati fatti fino al tempo della pubblicazione della presente legge miglioramenti, e accrescimenti, che meritino giustamente l'aumento di canone e laudemio, in questo caso unicamente sia lecito alle mani-morte nel solo succes-

(1) *Florentina Caducitatis del 13. Marzo 1689, cor. Cavalcanti*
pag. 9. e 10.

Tesor. del For. Toscan. vol. 5. dec. 11 n. 6. - 12.

« sivo contratto l'accrescere il canone, e laudemio
 « secondo che sia di ragione a proporzione dei mi-
 « glioramenti fatti durante il suddetto ultimo con-
 « tratto, e prima della pubblicazione della presen-
 « te legge. »

809. Per determinare adunque se, ed in qual parte queste disposizioni abbiano, rispetto ai livelli di mano-morta non esente, derogato alle teorie di gius comune di sopra stabilite relativamente al diritto di refezione che compete all'enfiteuta migliorante nel caso di effettiva reversione del fondo al padrone diretto, ove non sia stato in questa parte provveduto con patti speciali, bisogna cercare

1.^o A quali *specie di miglioramenti* siano esse referibili;

2.^o Qual sia l'*importanza giuridica* di quelle espressioni della legge che pongono i miglioramenti nel patrimonio libero dell'enfiteuta;

La soluzione di queste due questioni preliminari somministrerà implicitamente la risposta alla questione principale che abbiamo posta in principio.

810. 1.^o La legge del 1769. distinguendo i miglioramenti *anteriori* dai *posteriori* alla di lei pubblicazione parla è vero dei miglioramenti ed accrescimenti di *qualunque genere*, ma aggiungendo immediatamente la qualificazione più speciale, e per conseguenza più ristretta e limitata, *i quali venissero fatti*, dimostra di aver parlato dei miglioramenti *industriali* e *misti*, cosicchè ogni altra specie di miglioramento, fra i quali sono pure gli accrescimenti ed accessioni meramente *naturali*, per esempio le *alluvioni*, non cadono sotto l'influenza e sotto l'impero delle leggi di ammortizzazione, e perciò

sono rilasciate alla disposizione del gius comune. Tale è l'interpretazione che a queste espressioni *miglioramenti ed accrescimenti di qualunque genere i quali venissero fatti* è stata data dalle Istruzioni de' Notari, interpretazione e spiegazione che avendo reso chiarissima la volontà del Legislatore deve seguitarsi dai Magistrati e dai Tribunali (1). Restando adunque così limitate e circoscritte le disposizioni della legge del 2. Marzo 1769. §. 18. e 19. ai soli miglioramenti *industriali* ne segue che relativamente ai miglioramenti i quali riconoscono la loro origine non dal fatto dell'uomo, ma dalla *natura*, o dalle *risforme politiche economiche* (la quale ultima specie si conosce in pratica come abbiamo notato altrove sotto il nome di miglioramenti *intrinseci*) si deve attendere la regola di diritto comune, e così niun diritto ed azione di refezione compete all'enfiteuta di mano-morta in quei casi in cui può aver luogo la reversione effettiva del fondo (2). Se si possa poi per tali miglioramenti *naturali* ed *intrinseci* aumentare proporzionatamente il canone ed il laudemio nella nuova investitura ex integro che la mano-morta padrona diretta faccia a coloro i quali hanno diritto d'ottenere la rinnovazione

(1) Istruzioni pei Notari Art. V. §. 18. riportata nel Saggio Storico pag. 287. not. 1.

Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 109.

Florent. Emphyt. quoad Augmentum fundi del di 4. Aprile 1786. cor. Brichieri nelle Select. vol. 2. part. 1. dec. 54. n. 16. e 17.

(2) Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 110. e 111.

Tes. Ombros. vol. 8. dec. 20. n. 25. e 26.

Florentina Reivindicacionis et Reintegrationis del 27. Maggio 1786. §. ult. ov. Felici.

coattiva, è una questione tutta diversa che ci riserbiamo a trattare nell'ultimo libro al quale appartiene per la sua competenza logica.

811. L'importanza della dichiarazione della legge siano nel patrimonio libero dell'enfiteuta la quale colpisce soltanto come abbiamo veduto, i miglioramenti industriali e misti e posteriori alla di lei pubblicazione può considerarsi

1.º rispetto al godimento di questi miglioramenti durante l'Enfiteusi,

2.º rispetto alla commerciabilità,

3.º rispetto alla reversione libera o non libera de' medesimi alla mano-morta padrona diretta.

812. Esaminando adunque in ciascuno di cotesi distinti aspetti l'enunciata disposizione legislativa noi vedremo che quella specie di proprietà indotta dal Legislatore Toscano sopra i miglioramenti industriali posteriori al 2. Marzo 1769. è feconda d'importanti conseguenze, cioè

1.º Che il godimento dei medesimi spetta all'enfiteuta ritenendosi in questo la massima di gius comune, vale a dire, che detti miglioramenti si acquistino in quanto all'usufrutto e all'util dominio all'enfiteuta (1).

2.º Che la piena e libera commerciabilità dei medesimi, sia congiuntamente, sia separatamente dal fondo enfiteutico appartiene egualmente all'enfiteuta, come indicano le parole della legge suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi non ostante

(1) Fierli Opusc. sez. 12. p. 127., e Aggiunte sez. 12. pag. 103.

qualunque patto che venisse stipulato in contrario (1).

3.º Che dato il caso in cui abbia luogo la *resoluzione* del contratto d' Enfiteusi, la mano-morta padrona diretta non può certamente nel divenire alla rinnovazione necessaria a favore di quelli che vi hanno diritto aumentare rispetto a tali miglioramenti il canone e laudemio d' ingresso convenuto nel precedente istrumento come vedremo più estesamente nell' ultimo libro;

4.º Che non volendo il successore del migliorante profittare del diritto di rinnovazione necessaria esso potrà, non ostante i patti stipulati in contrario nell' istrumento d' investitura, esercitare contro il padrone diretto per questi miglioramenti industriali posteriori un' azione di *refezione* e di *refusione* secondo le regole di diritto comune già esposte, divenendo allora la mano-morta debitrice del loro prezzo ed acquistandoli in specie e in natura (2).

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 12. pag. 107.

Florent. Emphyt. 9. Agosto 1791. §. *Laonde av. Maccioni.*

Florent. seu Castri Franci Inferioris praet. Caducitatis de

6. Giugno 1792. §. 16. *av. Simonelli Relat.*

(2) *Vedi sopra Libro 5. §§. 793. et seq.*

Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 108, e 109.

Dei Miglioramenti considerati di fronte ai patti speciali del contratto d' Enfiteusi.

813. Il patto de' contraenti prevale come legge più speciale e privata alle disposizioni della legge generale e comune la quale non esercita il suo impero che nel silenzio delle parti. Essa adunque formerà la seconda norma giuridica che dal Giureconsulto e dal Magistrato deve esser non solo rispettata al pari della prima, ma ben anche ad essa preferita ove però non sia contraria alle leggi sempre eterne ed inflessibili della comune eguaglianza e giustizia, e laddove una sanzione speciale della legge generale positiva non colpisca di nullità la convenzione stipulata. Fà d' uopo adunque considerare rispetto al soggetto di che ci occupiamo se le parti hanno contemplato il caso della reversione libera o non libera dei miglioramenti al padrone diretto, per farsi quindi strada a rispondere e decidere in conseguenza se il migliorante o i di lui eredi abbiano o nò diritto ad una corrispondente *refezione* delle spese fatte sopra il fondo enfiteutico.

814. È stato stipulato il patto *generico* della devoluzione del fondo enfiteutico al padrone diretto insieme con tutti i miglioramenti in caso della risoluzione del contratto d' enfiteusi. Si domanda se debbasi per questo titolo al migliorante o suoi eredi una corrispondente indennità? Questo patto generico, come oggoun vede, considerato di fronte alla pura logica si presta egualmente a due interpretazioni fra loro opposte, cioè, alla rever-

sione *libera* o *non libera* dei miglioramenti *senza* o con *refusione* del loro valore. Quale di queste due interpretazioni dovrà scegliere e adottare il Giureconsulto come più conforme alla volontà dei contraenti? Esaminiamolo.

815. Le questioni di *volontà* sono sempre questioni di *fatto*: Quindi la necessità per l'interprete di avvicinare al *concreto* dei diversi casi la proposizione generica di sopra enunciata, e di *completarla* per dir così con elementi positivi di fatto. Questa necessità logica ha suggerito ai Trattatisti ed ai pratici alla materia due canoni d'interpretazione dedotti ciascuno da una circostanza di *fatto* inerente, sia al contratto di enfiteusi o di livello, sia all'istesso patto reversivo dei miglioramenti; che è quanto a dire, hanno richiamato all'esame più concreto e speciale se questo patto generico reversivo dei miglioramenti sia stato apposto in un contratto d'Enfiteusi *propria* o *impropria*, ovvero se il patto medesimo sia *semplice* o *qualificato* (1).

816. Se sia stato stipulato nel contratto d'enfiteusi *propria*, concessa cioè per un modico canone in recognizione del solo dominio diretto, non in corrispettività delle rendite e dei frutti del fondo, allora sorge la presunzione che un tal patto sia stato apposto come parte di prezzo e come ricompensa della concessione che senza di esso non sarebbe stata fatta dal padrone diretto; quindi il migliorante o i di lui eredi non avranno diritto alcuno alla re-

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 12. pag. 112. e 113.

fezione e allà conseguente retensione del fondo di qualunque specie, quantità e valore siano detti miglioramenti (1). Se questo patto poi, comunque generico ed effrenato, sia stato apposto nell' Enfiteusi impropria concessa per un canone proporzionale ai frutti del fondo e simile perciò alla locazione e conduzione, l' interpretazione più conforme alla volontà delle parti e quindi alla giustizia è quella che ammette il diritto alla refusione del valore dei miglioramenti, giacchè dal lato dell' enfiteuta e del conduttore non si presume che egli abbia voluto gratuitamente donare il suo, ed arricchire con proprio danno il concedente; dal lato poi del padrone diretto la stipulazione di un tal patto si deve credere egualmente subordinata al pagamento d'una conveniente indennità, non potendo in simili circostanze in cui il canone fissato è fino da principio corrispondente alle rendite e al valore del fondo, e la esecuzione dei miglioramenti è meramente arbitraria e volontaria, e quindi eventuale, considerarsi questo patto come costituente parte del prezzo della concessione (2).

(1) *Fulgin. de emphyt. tit. de eaducit. qu. 1. n. 28. e tit. de melioram. qu. 2.*

Menoch. de recuperand. possess. remed. 15. n. 5. o 4.

Fierli Theoricæ vol. 5. pag. 61. et seq.

Quartieri de meliorationib. cap. 7. §. 2. e 3. e 5

Florentina Melioramentorum del 22. Agosto 1719. cor. Casaregi §. Duæ profecto etc.

Florentina Emphyteusis quoad augmentum fundi del 4. Aprile 1786. n. 4. e 14. et seq. cor. Brichieri.

(2) *Valasco de jure emphyt. qu. 25. n. 19.*

Cald. Pereir. de empt. et vend. cap. 27. n. 21.

Garzia de expens. et meliorat. cap. 14. n. 15.

817. Il secondo canone d' interpretazione per determinare l'intelligenza del patto che esaminiamo ci richiama a determinare nel concreto dei diversi casi contingibili se questa convenzione sia *semplice* o *qualificata*. Si chiama *semplice* il patto reversivo di tutti i miglioramenti allorquando si trova *isolato* e disgiunto da qualunque obbligazione precisa, positiva, o di fare certi determinati lavori nel fondo enfiteutico senza determinare la somma, ovvero di spendere nel fondo medesimo una certa determinata somma senza specificare i lavori. Si chiama *qualificato* allorquando si trova accompagnato da una simile positiva, e speciale promessa ed obbligazione.

818. Nel primo caso del patto *semplice* ed isolato da qualunque promessa ed obbligazione specifica si dà al migliorante e ai di lui eredi il diritto di *refezione*, poichè, restando totalmente nella volontà ed arbitrio dell' enfiteuta di farli o di non farli, essi non potevano aver formato giammai elemento di considerazione, di calcolo e di corresponsività nella determinazione del prezzo della concessione (1). Questa istessa massima (almeno pei mi-

Paciono de locat. et cond. cap. 34. §. 1. n. 13. e §. 4. n. 11.
Fierli Theoricæ vol. 5. pag. 61. e Aggiunte sez. 12. p. 112.

e 113.

Quartieri de meliorat. cap. 7. n. 5. in noi.

Thes. Ombros. vol. 12. dec. 31.

Tes. del For. Tosc. vol. 19. dec. 50. n. 14.

Florent. Melioramentorum del 22. Agosto 1719. coram Casa-regi §. Duæ profecto et seq.

(1) *Cald. Pereir. de empt. et vendit. cap. 27. n. 22.*

Bonfin. de jure fideic. tit. 4. disp. 169. n. 19. et seq.

Fierli Theoricæ vol. 5. pag. 62. e Aggiunte sez. 12. p. 113.

gliamenti grandiosi) per la medesima ragione procede ancora nell'esistenza d'una obbligazione espressa sì ma generica di migliorare assunta dall'enfiteuta nell'istrumento d'investitura d'un livello *improprio* senza specificare nè la somma, nè la qualità o quantità de' miglioramenti, obbligazione che si suole inserire in tutti i contratti d'Enfiteusi anche moderna ed analoga alla locazione e conduzione (1).

819. Nel secondo caso in cui il patto reversivo dei miglioramenti sia *qualificato* ed accompagnato cioè da una promessa ed obbligazione positiva e specifica di migliorare all'esecuzione della quale può l'enfiteuta essere giuridicamente tenuto non compete alcun diritto e azione di refezione al migliorante e ai di lui eredi, o sia che il contratto enfiteutico siasi risoluto naturalmente per il decorso del tempo o per l'estinzione delle generazioni investite, ossia che la risoluzione sia avvenuta per colpa. Le ragioni di questa conclusione sono diametralmente opposte a quelle addotte nel caso precedente, vale a dire che la stipulazione di un tal patto costituisce elemento di corresponsività giacchè senza di esso sarebbe stato imposto un canone maggiore (2). La quale essenza di *corresponsività* in que-

Florentina Melioramentorum del 22. Agosto 1719 cor. Casa-regi §. *Ratio enim etc. et seq*

Blentinen. Melioramentorum del 26. Gennajo 1782. av. *Vernaceini nel Tes. Ombros.* vol. 12. dec. 54.

(1) *Florentina Emphyteusis super reservata liquidatione Canonis* del 4. Aprile 1786. av. *Briehicri nelle Select.* vol. 2. part. 1. n. 8.

(2) *Arg. L. Fundi partem 79. ff. de contrah. empt. Leg. Sive venditor* 6. §. 1. in fine *ff. de serv. expert.*

Voet. in Pandect. tit. si ager vectig. §. 52.

Si vedano ancora gli Autori citati nella nota precedente.

sti miglioramenti da eseguirsi od eseguiti *coattivamente* per patto e per legge contrattuale è seconda di molte altre conseguenze giuridiche che abbiamo altrove nei precedenti libri sviluppate fra le quali ne rammenteremo alcune, cioè, che a differenza dei *volontarij* i miglioramenti *coatti* trapassano nei successivi chiamati dalla pazione non già negli eredi dell'enfiteuta (1), e che il padrone diretto come anteriore in diritto prevale a qualunque altro creditore anche ipotecario del migliorante (2).

820. Determinata così congruamente col presidio dei canoni surreferiti la vera intelligenza del patto reversivo dei miglioramenti, non vi è dubbio alcuno che gli effetti giuridici di questo patto, qualunque sia l'intelligenza di cui sia suscettibile nei diversi casi, devesi estendere

1.º Agli *aumenti*, giacchè questa distinzione fra i miglioramenti e gli aumenti è puramente nominale come abbiamo altrove veduto, talchè non è attendibile all'effetto di disapplicare dai secondi quello che è stato pattuito nei primi (3).

(1) Vedi sopra §§. 410. et seq.

Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 113.

Florentina seu Castri Franci Infer. Devolutionis del 30. Settembre 1794. av. Raù, e Brichieri Relat. pag. 19.

Tes. del For. Toscan. vol. 6. dec. 45.

(2) Vedi sopra ai §§. 608. et seq.

Fierli Thearicae vol. 5. pag. 63.

Florentina Hypothecae super Melioramentis del 7. Settembre 1731. per tat. car. Quaratesi.

(3) Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 105. e 106.

Florentina Emphyteusis quoad Augmentum fundi del 4. Aprile 1788. av. Brichieri nelle Select. vol. 2. part. 1. dec. 34. n. 6.

2.° Ai miglioramenti tanto *modici*, quanto *grandiosi* ed eccessivi, naturali, e non naturali al contratto d'enfiteusi. Ove però mancassero locuzioni ed espressioni generali comprensive di tutti i miglioramenti, allora il patto reversivo sarebbe applicabile soltanto ai miglioramenti modici e di tenue spesa (1).

3.° Il patto reversivo di tutti i miglioramenti è applicabile tanto al caso di risoluzione *naturale* che *colposa* dell' Enfiteusi allorquando questa doppia specie di risoluzione e devoluzione viene espressamente contemplata e presa di mira dai contraenti. Se poi la devoluzione è contemplata *genericamente* il patto reversivo si restringe soltanto alla caducità colposa nè si estende alla devoluzione naturale (2).

821. Abbiamo discorso fin qui della interpretazione e della forza giuridica del patto reversivo di tutti i miglioramenti considerando questo patto intrinsecamente in se stesso. Passando ora ad esaminarlo in ordine al §. 18. e 19. della legge del 2. Marzo 1769. rispetto ai livelli di mano-morta non esente dobbiamo procedere colla solita distinzione dei mi-

(1) Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 114.

Bonfini de jure fideicomm. disp. 169. n. 4. e 5.

(2) Fierli Aggiunte sez. 12. pag. 114. e 115.

Florentina Emphyteusis del 10. Settembre 1688. av. Cavalcanti pag. 17.

Faerulana seu Florentina prael. Caducitatis del 23. Settembre 172. av. Benzi.

Florentina Emphyteusis quoad augmentum fundi del 4. Aprile 1782. av. Brichieri nelle Select. vol. 2. part. 1. dec. 34. num. 6. et seq.

glioramenti *anteriori e posteriori* alla pubblicazione di questa legge. Il patto reversivo di tutti i miglioramenti senza alcuna refusione di prezzo sarà efficace, operativo ed eseguibile per tutti quelli fatti anteriormente a quest'epoca di qualunque specie essi siano. Ma rispetto ai miglioramenti fatti posteriormente questo patto non è eseguibile per l'acquisto libero dei medesimi al padrone diretto essendo stato come contrario allo spirito delle leggi d'ammortizzazione cassato e dichiarato nullo dal §. 18. di detta legge non tanto nei livelli antichi, quanto nei livelli nuovi di mano-morta non esente da stipularsi in avvenire (1). Non crediamo però che questa sanzione del Toscano Legislatore abolitiva dell'efficacia giuridica di simili patti stipulati negli antichi contratti colpisca quei miglioramenti che fossero stati eseguiti posteriormente al 2. Marzo 1769, ma per un obbligazione precedente e assunta dall'enfiteuta di fare certi determinati lavori in corrispettività di una minor quantità di canone e di laudemio convenuto nell'atto della concessione e come parte di prezzo della medesima. In questa posizione speciale ci sembra conforme alla giustizia che questi miglioramenti, sebbene posteriori, potessero senz'obbligo di refusione in favor del migliorante e suoi eredi liberamente tornare alla mano-morta la quale coll'acqui-

(1) *Fierli Opuscolo sez. 12. pag. 132., e Aggiunte sez. 12. pag. 111. e 112.*

Florentina Emphyteutis del 18. Gennajo 1781. coram Meoli pag. 8.

sto dei medesimi non resterebbe locupletata, ma soltanto soddisfatta e pagata d'un credito nascente da un contratto corrispettivo, e celebrato in un tempo in cui la stipulazione di simili patti era lecitissima perchè non vietata dalle leggi (1).

(1) *Fierli Opuscolo sez. 12. pag. 132. not. 14.*

FINE DEL TOMO TERZO.

INDICE

*Dei Titoli e delle principali divisioni e suddivisioni
delle materie contenute in questo terzo Volume.*

PARTE SECONDA GIURISPRUDENZIALE.

LIBRO III.

<i>Della Successibilità nel Gius enfiteutico . Pag.</i>	<i>7</i>
<i>SEZIONE I. Della norma regolatrice l'ordine delle successioni nel gius enfiteutico . . . «</i>	<i>9</i>
<i>CAP. I. Dell'importanza naturale e giuridica della distinzione dell' Enfiteusi in eredita- ria, pazonata e mista, e come si possa di- stinguere una specie d' Enfiteusi dall'altra «</i>	<i>12</i>
<i>CAP. II. Delle conseguenze giuridiche della di- stinzione dell' Enfiteusi in ereditaria, pa- zionata e mista «</i>	<i>25</i>
<i>ART. I. Dell'accettazione e repudia della suc- cessione enfiteutica «</i>	<i>26</i>
<i>ART. II. Del modo e ordine di succedere nei beni enfiteutici «</i>	<i>30</i>
<i>§. I. Del Gius di rappresentazione «</i>	<i>ivi</i>
<i>§. II. Del Gius accrescendi «</i>	<i>32</i>
<i>ART. III. Delle obbligazioni conseguenti alla successione nel gius enfiteutico «</i>	<i>38</i>
<i>SEZIONE II. Della successione prelativa d' un sesso all' altro nei beni enfiteutici «</i>	<i>45</i>
<i>Interpretazione delle vocazioni sulla prelazio- ne d' un sesso all' altro «</i>	<i>51</i>

<u>§. I. Locuzioni equivoche e comuni ad ambedue i sessi</u>	<u>Pag. 51</u>
<u>§. II. Locuzioni cumulative d'ambedue i sessi «</u>	<u>53</u>
<u>§. III. Locuzioni univoche ad un sesso o ad una certa determinata qualità «</u>	<u>56</u>
<u>Locuzione -- discendenti maschi -- «</u>	<u>57</u>
<u>Locuzione -- discendenti per linea mascolina «</u>	<u>62</u>
<u>Della figlia del primo acquirente «</u>	<u>ivi</u>
<u>Della figlia dell' ultimo maschio «</u>	<u>66</u>

LIBRO IV.

<u>Della Disponibilità del Gius enfiteutico . . «</u>	<u>74</u>
SEZIONE I. <u>Del fonti, ossia delle diverse cause giuridiche della disponibilità de' beni enfiteutici e livellarj «</u>	<u>75</u>
CAP. I. <u>Del patto considerato come causa giuridica della disponibilità e rispettivamente della indisponibilità de' beni enfiteutici . «</u>	<u>76</u>
ART. I. <u>Della facoltà d' alienare confermata dal patto «</u>	<u>78</u>
ART. II. <u>Della proibizione d' alienare indotta dal patto «</u>	<u>80</u>
ART. III. <u>Delle pazioni come impedimento alla libera alienabilità «</u>	<u>82</u>
CAP. II. <u>Della consuetudine considerata come causa giuridica della disponibilità dei beni enfiteutici «</u>	<u>90</u>
ART. I. <u>Della Consuetudine d' alienare derivata dagli usi feudali ove della Teorica del primo acquirente «</u>	<u>92</u>
<u>ART. II. Della consuetudine d' alienare relativa ai beni di alcune Mense Vescovili di Toscana «</u>	<u>101</u>

CAP. III. Della Legge scritta considerata come causa giuridica della disponibilità dei beni enfiteutici e livellari	Pag. 103
ART. I. Della disponibilità indotta dalla legge del 2. Marzo 1769.	« 105
§. I. Delle persone rammentate dalla legge del 2. Marzo 1769.	« 111
§. II. Dei beni colpiti dalla legge del 2. Marzo 1769.	« 115
§. III. Dei titoli contemplati dalla legge del 1769.	« 121
§. IV. Facoltà competenti alle persone sui beni di mano-morta non esente in ordine alla legge del 2. Marzo 1769. ove della forza della quasi-allodialità	« 125
ART. II. Della disponibilità indotta dai moderni regolamenti, e dal correlativo modello contrattuale	« 143
ART. III. Della disponibilità indotta dalle Istruzioni del 1783.	« 146
SEZIONE II. Della facoltà di disporre già sanzionata ed autorizzata ove dell'estensione di essa e dei modi per attuarla	« 185
CAP. I. Dell'estensione della facoltà di disporre	« 186
ART. I. Della facoltà di disporre considerata rispetto alle persone	« 187
§. I. Della persona del disponente	« 188
§. II. Della persona dell'alienatario	« 193
ART. II. Della facoltà di disporre considerata rispetto al soggetto	« 200
§. I. Dell'alienazione parziale ove della ratizzazione del canone	« ivi

§. II. Della disponibilità dei miglioramenti	Pag. 207
CAP. II. Dei diversi modi per attuare la facoltà di disporre	« 209
<i>Dei modi di disporre in particolare per mezzo d'atti d'ultima volontà</i>	<i>« 215</i>
<i>Dei modi di disporre in particolare per mezzo di atti inter vivos</i>	<i>« 216</i>
§. I. Dell'alienazione propria ed impropria del gius enfiteutico	« 217
<i>Della divisione dei beni enfiteutici</i>	<i>« 218</i>
<i>Della remissione del vincolo enfiteutico</i>	<i>« 220</i>
<i>Della renunzia e refutazione dell'Enfiteusi</i>	<i>« 232</i>
§. II. Dell'alienazione attuale e potenziale del gius enfiteutico ove dell'ipoteca	« 236
§. III. Dell'alienazione piena e meno piena del gius enfiteutico	« 242
§. IV. Dell'alienazione semplice ed assoluta del gius enfiteutico	« 248
SEZIONE II. Delle condizioni e limiti giuridici posti alla legittima disponibilità dei beni enfiteutici	« 250
CAP. I. Del consenso del padrone diretto all'alienazione dei beni enfiteutici	« 251
ART. I. Del consenso in ordine alle diverse classi di livelli	« 255
ART. II. Del consenso relativamente agli atti di disposizione	« 267
ART. III. Dei diversi modi d'interposizione del consenso	« 270
ART. IV. Della forma nella quale deve prestarsi il consenso	« 285
CAP. II. Del diritto di prelazione del padrone diretto all'acquisto del dominio utile	« 288

CAP. III. <i>Del diritto del padrone diretto a conseguire in occasione dell' alienazione una certa determinata prestazione pecuniaria</i>	Pag. 293
ART. I. <i>Del laudemio minore ossia di passaggio</i>	« 296
§. I. <i>Dei fondamenti di ragione sui quali si appoggia il debito del laudemio</i>	« ivi
§. II. <i>Dell' azione per esigere il laudemio</i>	« 299
§. III. <i>Degli atti e modi di disposizione in occasione dei quali si deve il laudemio</i>	« 301
§. IV. <i>Della tassa del laudemio di passaggio</i>	« 309
§. V. <i>Della liquidazione del laudemio di passaggio</i>	« 312
ART. II. <i>Dei quindennj</i>	« 334
SEZIONE IV. <i>Degli effetti giuridici della già fatta disposizione</i>	« 338

LIBRO V.

<i>Della Resolubilità del Gius enfiteutico</i>	« 352
SEZIONE I. <i>Della risoluzione naturale del gius enfiteutico</i>	« 361
CAP. I. <i>Dell' azione per ottenere la dichiarazione legittima della risoluzione naturale del gius enfiteutico</i>	« 363
ART. I. <i>Esaurimento della durata prescritta alla concessione enfiteutica</i>	« 365
§. I. <i>Della comprensione ed esclusione del primo acquirente</i>	« 369
§. II. <i>Della durata presunta dell' Enfiteusi pazonata</i>	« 376
ART. II. <i>Prova del dominio diretto</i>	« 382
ART. III. <i>Prova dell' identità dei beni</i>	« 384

<u>CAP. II. Degli effetti giuridici della risoluzione naturale del contratto d' Enfiteusi debitamente giustificata e legittimamente dichiarata</u>	<u>Pag. 389</u>
<u>ART. I. Della devoluzione e reversione nelle Enfiteusi private</u>	<u>« 393</u>
<u>ART. II. Della devoluzione e reversione nelle Enfiteusi di mano-morta</u>	<u>« 399</u>
<u>ART. III. Delle conseguenze giuridiche della devoluzione e reversione reale ed effettiva del fondo enfiteutico</u>	<u>« 402</u>
<u>ART. IV. Dei miglioramenti del fondo enfiteutico</u>	<u>« 406</u>
<u>§ I. Dei miglioramenti considerati di fronte alla legge comune</u>	<u>« 413</u>
<u>§. II. Dei miglioramenti considerati di fronte alla legge patria del 2. Marzo 1769.</u>	<u>« 431</u>
<u>§. III. Dei miglioramenti considerati di fronte ai patti speciali del contratto d' Enfiteusi</u>	<u>« 436</u>

5621777

ERRORI.

CORREZIONI

<i>pag. 70. linea 17.</i> deve dirsi unieamente	non può esser giammai
<i>pag. 189. linea 2.</i> consuetudine	legge
<i>pag. 192. linea 15.</i> del	dal
<i>pag. 278. linea 8.</i> del	dal
<i>pag. 288. linea 10.</i> alienabile	alienarlo
<i>pag. 404. linea 17.</i> detrazioni	deteriorazioni

2. 2. 10

2.13.90

45

Angelo Pandimiglio



restauratore

*

825660

港

*

8274800

ask

